

LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17

C.F. nr. 403060 Timisora;

BENEFICIAR:

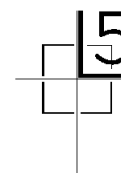
S.C. AGIL GROUP S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

DATA ELABORARII:

NOIEMBRIE 2019

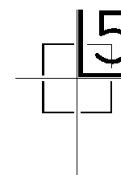


Pr. Nr. 16-LAZ-19

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17 C.F. nr. 403060 Timisora;
Beneficiar	S.C. AGIL GROUP S.R.L.
Proiectant general	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	16-LAZ-19
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	NOIEMBRIE 2019

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 16-LAZ-19

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

ing. ORLESCU C-tin R. Cristian

Pr. Nr. 16-LAZ-19

MEMORIU NONTEHNIC

1. INTRODUCERE

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17**
C.F. nr. 403060 Timisoara;

BENEFICIAR: **S.C. AGIL GROUP S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **NOIEMBRIE 2019**

INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea centrală, în proximitatea inelului 2 de circulație a Municipiului Timisoara.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Est: str. Gheorghe Lazar, drum cu îmbracaminte asfaltică, 4 benzi de circulație prevăzute cu trotuar și zonă verde pe ambele părți. Cea mai apropiată locuință este la 29,80 m;
- Sud-Est: parcela proprietate privată, funcțiune – parcaj supermarket. Cea mai apropiată clădire cu funcțiune de clinică medicală “Medici’s Academica” este la 166,97 m;
- Sud-Vest: parcela proprietate privată, cu fond construit, funcțiune servicii comerț – Supermarket Carrefour și Peny aflat la distanță de 23,63 m;
- Nord-Vest: teren proprietate publică cu fond construit proprietate privată, funcțiune de locuințe colective, în regim variabil de la P+4E până la P+10E. Distanța față de cea mai apropiată clădire de locuințe colective, în regim P+4E este de 5,11 m iar față de cea în regim P+10E este de 12,10 m;

CIRCULATIA RUTIERA - situație existentă

În prezent, accesul rutier și pietonal la parcela este asigurat din str. Gheorghe Lazar, drum racordat la Inelul II de circulație – str. Circumvalațiunii.

Profilul stradal al str. Gheorghe Lazar cuprinde 2 benzi de circulație auto pentru fiecare sens de mers, trotuare și zone verzi adiacente.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, strazile adiacente fiind conectate direct la rețeaua publică de transport a orașului Timișoara.

În prezent, terenul studiat cuprinde construcții pentru servicii și comerț în regim P-P+1E (tabulare $S_c = 382$ mp și extratabulare $S_c = 442$ mp), platforme și vegetație neamenajată, POT existent = 40,57%.

În vederea realizării obiectivului se propune desființarea acestora în baza unei Autorizații de Desființare.

SITUATIA PROPUȘA - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea - locuințe colective și funcțiuni complementare.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare:* soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu o clădire în regim de înălțime S+P+11E+Er, care va acomoda:
 - subsol (S) – parcaj, spații tehnice și edilitare, adăpost de protecție civilă;
 - parter (P) – exclusiv funcțiuni pentru comunitate (servicii/comerț);
 - etaj 1-2 (E1-2) – funcțiune mixtă (comerț, servicii, birouri, locuire colectivă);
 - etajele superioare (E3-Er) – funcțiunea de locuire colectivă.
- *Zona de circulații:* configurarea circulațiilor în incintă (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto și pietonală existentă la str. Gheorghe Lazar și trotuarul adiacent acesteia.

În incintă se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, care vor deservi cu precădere funcțiunile pentru comunitate (comerț, servicii, birouri).

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectură, respectând legislația specifică.

- *Zona spații verzi*

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici – min. 20%.

Regimul maxim de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcții: S+P+11E+Er; H max. 45 m

Amplasarea pe teren

Construcția se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor care definește zona de implantare a construcțiilor.

- față de limita de nord-est: față de str. Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent de cca. 16,60 m pentru nivelurile;
- față de limita de sud-est se va respecta retragerea minimă de 5 m;
- față de limita de sud-vest se va respecta retragerea minimă de 5 m;
- față de limita de nord-vest se va respecta retragerea minimă de 10;

Zona de implantare a construcțiilor este conform planșei *Reglementari urbanistice-zonificare*, anexată prezentei documentații.

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, posturile de transformare și alte clădiri destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI - propuneri în zona studiată

Din punct de vedere a circulației terenul se află în vecinătatea a două artere majore de circulație – Str. Gheorghe Lazar și str. Circumvalațiunii (inel II).

In scopul configurarii retelei de circulatie in incinta, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa (PTT 53 – latime 23,5 m str. Gheorghe Lazar, respectiv PTT 53 – latime 27 m str. Circumvalatiunii), aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin Noul PUG, Etapa 3, Revizia 3.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura de pe str. Gheorghe Lazar prin acces cu raza de 6m.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje in procent de cca. 70% la subsolul cladirii. Organizarea circulatiilor interioare se va face functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi asigurate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in NP 118/1998.

Amenajarile propuse prin PUZ, nu afecteaza reseaua de transport in comun din zona.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate si gaz.

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru