

PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Snagov, nr. 1

C.F. nr. 453898 Timisora (C.F. vechi 430546 Timisoara)

BENEFICIAR:

S.C. HOME DEV3 S.R.L.

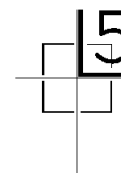
FAZA DE PROIECTARE:

ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII:

NOIEMBRIE 2021

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

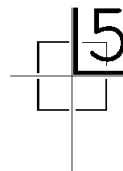


Pr. Nr. 46-SNG-21

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
Amplasament	Timisoara, str. Snagov, nr. 1 C.F. nr. 453898 Timisora, (C.F. vechi 430546)
Beneficiar	S.C. HOME DEV3 S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	46-SNG-21
Faza de proiectare	ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	NOIEMBRIE 2021

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



Pr. Nr. 46-SNG-21

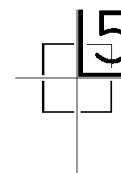
LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 46-SNG-21

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI: **PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Snagov, nr. 1**
C.F. nr. 453898 Timisoara, (C.F. vechi 430546 Timisoara)

BENEFICIAR: **S.C. HOME DEV3 S.R.L.**

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

FAZA DE PROIECTARE: **ETAPA I - PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **NOIEMBRIE 2021**

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 1160 mp a unui proiect in faza Plan Urbansitic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unei cladiri pentru locuinte colective si servicii.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 1160 mp, liber de sarcini este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, pe str. Snagov, nr. 1, parcela inregistrata in C.F. nr. 453898 Timisoara, nr. cad. 453898, (C.F. vechi 430546 Timisoara) constand in teren in intravilan, cu suprafata de 1160 mp, nr. cad 453898-C1 constructie cu functiune de casa, in regim de inaltime P, cu suprafata de 117mp, nr. cad. 453898-C2 constructie cu functiune de garaj cu suprafata la sol de 44 mp, respective nr. cad. 453898-C3 constructie cu functiune de magazie, in suprafata construita la sol de 7 mp. In prezent este demarata procedura de desfiintare a constructiilor in baza unei DTAD.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 50, ca zona pentru locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare; Regim de inaltime maxim P+2E; POT_{max.} = 40%; Spatii verzi min. conform HCL nr. 62/2012.**

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: str. Snagov, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal 7 m si imobile de locuinte colective, in regim P+3E;
- Sud-Vest (str. Snagov, nr. 3): parcela proprietatea Statului Roman, cu fond construit privat – locuinte colective, in regim de inaltime P+3E;
- Nord-Est: parcele proprietate privata, cu fond construit (locuinte colective, in regim de inaltime D+P+3E+M (str. Snagov, nr. 1A), locuinte unifamiliale in regim D+P (str. C-tin Brancoveanu, nr. 54), spatiu comert si servicii in regim P (str. C-tin. Brancoveanu, nr. 56A);
- Sud-Est (str. Tolstoi, nr. 2,2A, 4): parcele proprietate privata, cu fond construit locuinte pentru max. 2 familii in regim de inaltime (P-P+1E)

Circulatie

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din str. Snagov, drum ce fac parte din rețeaua de circulație a Municipiului Timisoara.

Strada Snagov este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz) iar amplasamentul este racordat la utilitati.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 si vecinatatile, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unei cladiri de locuinte colective si servicii.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala existenta, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane aflate in proximitatea bulevardelor, in acest caz b-dul. C-tin Brancoveanu:

- o zona de imobile destinate locuirii colective, in regim de inaltime max. P+4E, construite in perioada comunista, dezvoltata cu precadere la N de str. Snagov;
- o punctual imobile de servicii si comert, dezvoltate la b-dul C-tin Brancoveanu;
- o zona de imobile destinate locuirii individuale si colective, cu regim de inaltime max. D+P+3E+M, dezvoltate pe str. Snagov;

In cadrul prezentei documentații va fi analizata schimbarea funcționala a zonei din locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare (stabilita prin PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018) in **locuinte colective si servicii**.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura prin relocarea accesului existent din str. Snagov.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei:

- **Zona alocata constructiilor – constructie pentru locuinte colective si servicii:** solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu un volum in regim de inaltime max. S+P+3E+Penthouse, care va acomoda:

- subsol (S) – parcaj, spatii tehnice, edilitare si adapost de protectie civila (dupa caz);
- parter (P) – predominant functiuni pentru comunitate (servicii/comert) si locuire colectiva;
- etaj 1-3 (E1-3)– functiunea de locuire colectiva;
- Penthouse – locuinte tip duplex (pe 2 nivele).

- **Zona de circulatii:** configurarea circulatiilor in incinta (drumuri, platforme si parcaje), cu racordarea la circulația auto si pietonala existenta la str. Snagov si trotuarul adiacent acesteia.

In incinta se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, care vor deservi cu precadere functiunile pentru comunitate (servicii/comert).

Numarul de parcuri amplasate in incinta se va stabili in corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifică.

- **Zona spatii verzi, inclusiv acomodarea unui loc de joaca pentru copii, doata cu mobilier specific.**

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

Indicii urbanistici propusi prin documentatie sunt:

POT max. = 35%

CUT max. = 2

Spații verzi – minim 25%.

H max. = 20 m/CTS

Constructia se va amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor:

- retragere pentru constructii supraterane din aliniament cca. 3,30 m (limita NV);
- retragere pentru constructii supraterane H/2, min. 6 m (limita SV);
- pe limita de proprietate (calcan) si retragere constructii supraterane min. 2 m (limita NE);
- retragere pentru constructii supraterane L=H, min. 10 m fata de limita posterioara (SE);
- constructiile subterane cu destinatia de parcaj auto si adapost de protectie civila (dupa caz) se pot amplasa si in exteriorul zonei de implantare constructii supraterane, pe limita de proprietate sau retrase conform Cod Civil;

Asigurarea utilitatilor: se vor reloca si redimensiona bransamentele existente (apa/canal, energie electrica, gaze natural, salubritate).

Prevederile noului PUG

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *Liu* – *zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, adiacenta zonei de tip M3 – zona mixta, cu regim de construire dechis, adiacenta principalelor arterede trafic*).

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

La baza solutiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelata cu necesitatiile actuale ale pietei, cu legislația in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale pietei.

Propuneri de informare si consultare a publicului

Informarea publicului se va realiza in continuare prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin afisare pe site-ul PMT si prin panouri de informare afisate pe amplasament si in vecinatatea acestuia, consultarea urmand a se realiza in cadrul intalnirii Proiectantului cu publicul ce are loc la Primaria Municipiului Timisoara.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru