

Pr. nr. 46-SNG-21

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

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.**

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 1160 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Aviz de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unei constructii pentru locuinte colective si servicii, in regim de inaltime S+P+3E+Penthouse.

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. Tolstoy, nr. 2,2A, 4): parcele proprietate privata, cu fond construit locuinte pentru max. 2 familii in regim de inaltime (P-P+1E)

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- 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;
- punctual imobile de servicii si comert, dezvoltate la b-dul C-tin Brancoveanu;
- zona de imobile destinate locuirii individuale si colective, cu regim de inaltime max. D+P+3E+M, dezvoltate pe str. Snagov;

Strada Snagov, din care face parte amplasamentul reglementat este ocupata de parcele cu locuinte colective in regim max. D+P+3E+M si punctual locuinte unifamiliale.

Amplasamentul studiat in cadrul nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

In prezent accesul pe teren este asigurat din str. Snagov.

Zona este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz).

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea construirii unui cladiri de locuinte colective si servicii, 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).

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

Constructia se va amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor, conform plansei "*Reglementări urbanistice*".

Amplasarea construcțiilor pe parcela, in limita zonei de implantare se distanteaza la:

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).

Regimul de inaltime

Pentru terenul studiat se stabileste regimul maxim de inaltime S+P+3E+Penthouse, avand inaltimea maxima 20,00 m;

Modul de utilizare a terenului

Pentru terenul studiat se propun urmatorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare (POT) a terenului propus este de 35%.

Coeficientul maxim de utilizare (CUT) a terenului propus este 2.

Pentru zona reglementata se propune un procent de minim 25% zona verde, amenajata.

Echipare edilitara si evacuarea deseurilor.

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

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru