

MEMORIU NONTEHNIC

Prezenta documentatie, propune realizarea unui ansamblu compus din locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje, ca extindere a PUZului aprobat prin HCL 246/2017. Terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe bv. Take Ionescu, la nr. 46B, acesta a facut parte din incinta fostei fabrici de prelucrare a lanii ILSA. Zona din care face parte amplasamentul propus are un mare potential imobiliar, datorat apropierii de centrul istoric si dezvoltarii recente de pe parcela invecinata, complexul ISHO.

Parcelele propriu-zise, se afla in proprietatea societatii TENDER SA cu drept de suprafata in favoarea societatii TAKE PROJECT SRL, beneficiara acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 13 013 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord: imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi bv. Take Ionescu;
- La Sud: Splaiul P. M. Draghici;
- La Vest: imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor);
incinta Regia Autonoma de Transport (Depoul de tramvaie);
 - La Est: Ansamblul ISHO, dezvoltat de TAKE PROJECT SRL.

Accesul se va face direct din bv. Take Ionescu, pe proprietatea identificata cu nr.top. 5617/1/1/3, ce apartine societatii TRUSTEE SA, cu drept de servitute in favoarea beneficiarului. Situatiia juridica a accesului, va fi reglementata prin aceasta documentatie.

Se propune extinderea zonei cu **functiune mixta** din Ansamblul ISHO, astfel:

- Dezvoltarea unei **zone mixte cu functiuni de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje**;
- Rezervarea terenurilor pentru realizarea lucrarilor de infrastructura, rezolvarea acceselor si parcajelor;
- Asigurarea caracterului verde al zonei, prin rezervarea suprafetelor de teren necesare;
- Rezolvarea utilitatilor.

Indici urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt urmatoarii:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 3,2

Regim maxim de inaltime: **2S+P+16E+Etaj tehnic** cu un accent **2S+P+29E+Etaj tehnic**
Zone verzi in interiorul parcelei: **min. 20%**

Se propune continuarea frontului de locuinte colective, P+4E de pe malul Begai si amplasarea a doua cladiri turn, tot de locuinte colective, P+16E si P+29E, astfel incat terenul ramas liber sa poata asigura un spatiu public de calitate.

In ideea sustinerii miscarilor artistice din ultima perioada se propune ca si pe terenul studiat sa fie amplasat un volum P+1E, cu functiunea de spatiu expozitional. Se urmareste crearea unei legaturi pietonale cu incinta depoului de tramvaie, ce urmeaza sa fie reabilitata si deschisa publicului tot ca spatiu expozitional.

Prin urbanizarea terenului studiat se incheie procesul de reabilitare a zonei ILSA, astfel, crescand calitatea vietii in intreaga zona.

Prin diversitatea functiunilor propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente.

Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii publice, spatii verzi, functiuni economice sau sociale.

Întocmit:
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:
Arh. Petrisor AGEU

Şef proiect:
Arh. Adina SZITAR