

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. I.I. de la Brad, nr. 9 si 11B**

BENEFICIAR: **S.C. VALERAM S.R.L.**

REGIMUL JURIDIC

Terenul pe care se dorește realizarea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, în suprafața totală de 8697 mp, este alcătuit din 3 parcele, identificate prin:

- *Parcela identificată prin CF nr. 413263 Timisoara, Cad: 413263* constând în teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafața de 3864 mp și nr. cad. 413263-C1 construcție cu funcțiune spațiu comercial cu suprafața de 98 mp. (parcelea cu front la str. I. I. de la Brad);
- *Parcela identificată prin CF nr. 404859 Top: 2206/1-2207-2208/1/3* constând în teren intravilan, categoria de folosință altele cu suprafața de 969 mp.
- *Parcela identificată prin CF nr. 413236 Timisoara Cad: 413236* constând în teren în intravilan, categoria curți construcții, cu suprafața de 3864 mp, (parcelea cu front la str. Constructorilor);

În prezent, situl studiat, aflat în zona nordică a terenului administrativ al Municipiului Timisoara, la limita cu terenul administrativ al Comunei Dumbravita, este reglementată prin **PUZ – I.I. de la Brad aprobat prin HCL nr. 186/2003**, *zona de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare (imobilele identificate prin CF nr. 413263 Timisoara și CF nr. 413236 Timisoara), respectiv prin PUD Ansamblu de locuințe colective și servicii aprobat prin HCL nr. 304/2007 – zona prevăzută pentru locuri de parcare (imobil identificat prin CF nr. 404859 Timisoara).*

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, cu funcțiune preponderent rezidențială, nou constituite la periferia marilor aglomerații urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatrunse cu zone industriale, dezvoltate în perioada comunistă, majoritatea dezafectate în prezent și aflate în plin proces de reconversie funcțională.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Est: str. Constructorilor, drum cu îmbracaminte asfaltică și profil transversal variabil min. 7,45 m;
- Sud-Est: strada Mircea Dimitrie Ratiu (drum fără îmbracaminte asfaltică, profil transversal 7m), respectiv parcele proprietate privată, cu fond construit, regim de înălțime $P+2E+Er/D+P+2E+Er$;
- Sud-Vest: str. I.I. de la Brad, drum cu îmbracaminte asfaltică și profil transversal variabil min. 9,50 m;
- Nord-Vest: parcele proprietate privată, parțial libere de construcții, parțial cu fond construit (locuințe pentru max. 2 familii/clădire pentru servicii);

Circulație

În prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din str. I.I. de la Brad pentru imobilul identificat cu nr. cad. 413263, respectiv din str. Constructorilor pentru imobilele identificate cu nr. Top: 2206/1-2207-2208/1/3 și cad. 413236, drumuri ce fac parte din rețeaua majoră de circulație a Municipiului Timisoara.

În cadrul prezentei documentații va fi analizată schimbarea funcțională a zonei din locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare (propusă prin PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003) în **locuințe colective și funcțiuni complementare**.

Soluția de configurare a structurii rutiere se va realiza având ca punct de plecare reglementările urbanistice aprobate în zona:

- rezervare teren (cca. 345 mp) în perspectiva realizării unei strazi noi propusă prin PUZ aprobat prin HCL nr. 472/2008 (profil 16 m), drum amplasat paralel cu strazile I.I. de la Brad

si Constructorilor, intre depoul RATT si prelungirea str. Holdelor (propusa prin PUZ aprobat prin HCL nr. 186/2003 cu profil de 24 m);

- realizarea in perspectiva a traseului Inelului IV de circulatie al Municipiului Timisoara, conform Aviz Comisie de circulatie nr. DT2013-002574/2013 si HCL Timisoara nr. 578/2013, tronson Calea-Sever Bocu (Timisoara) – str. Tiblesului (Comuna Dumbravita);
- modernizarea in perspectiva a strazii I.I. de la Brad, la 4 benzi de circulatie , cu profil estimate de 20 m (PTT 16), conform Noului PUG, etapa3, revizia 3.

Din punct de vedere urbanistic se propun 2 unitati teritoriale de referinta:

UTR 1 – Locuinte colective

Zona de locuinte colective dezvoltata in partea nordica a amplasamentului, pe parcelele identificate prin nr. cad. 413236 si nr. top. 2206/1-2207-2208/1/3 si partial pe parcela nr. cad. 413263, cu accesibilitate de pe str. Mircea Dimitrie Ratiu si in viitor de pe strada nou propusa cu racord in prelungirea strazii Holdelor.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 1 cu locuinte colective in regim max. **P+3E+Er** pe terenul dintre str. Constructorilor si strada nou propusa, respectiv locuinte colective in regim **max. P+1E+Er** pe terenul delimitat de strada nou propusa si UTR 2.

- H_{\max} cornişă et. retras = **10,00 m / 16,00 m**;

- H_{\max} = **12,00 m / 18,00 m**;

UTR 2 – functiuni conexe - servicii si comert

Zona de servicii si comert dezvoltata in partea sudica a amplasamentului studiat, pe parcela nr. cad. 413263, cu accesibilitate de pe str. I.I. de la Brad.

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea UTR 2 cu cladiri pentru servicii si comert in regim **max. P+1E – P+1E+Er – S+P+1E+Er** la frontul stradal dinspre I.I. de la Brad.

- H_{\max} cornişă et. retras = **10,00 m**;

- H_{\max} = **12,00 m**;

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor.

UTR 1 – Locuinte colective

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- aliniament 6 m retragere fata de limita de proprietate la str. Constructorilor si strada propusa (profil 16 m);
- la H/2 min. 6 m fata de limita NV de proprietate a UTR 1;
- la min. 10 m fata de limita SE de proprietate a UTR 1;
- la H/2 min. 3m fata de limita NE de proprietate a UTR 1;

UTR 2 – functiuni complementare - servicii si comert

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- aliniament conf. PUZ aprobat cu HCL nr.304/2007 la str. I.I. de la Brad;
- la H/2 min. 5 m fata de limita NV de proprietate a UTR 2;
- la min. 10 m fata de limita NE de proprietate a UTR 2;
- la H/2 min. 3m fata de limita NE de proprietate a UTR 2;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.