



MEMORIU NONTTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Marginei, nr. 6, C.F. nr. 448545 Timisoara, nr. cad. 448545;**
BENEFICIAR: **S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L.**

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 14215 mp, liber de constructii este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, str. Marginei, nr. 6, parcela inregistrata in C.F. nr. 448545 Timisoara (Cf vechi 427456), nr. top. 2116, categoria arabil, aflata in proprietatea SC NOUA CASA LOCUINTE SRL cota 1/2 si SC SOXY TM SRL cota 1/2, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara face parte din **UTR nr. 22** conform **Planului Urbanistic General**, fiind reglementat ca **zona propusa pentru maxim doua familii si functiuni complementare Regim P+2E POT_{max.} = 40%; Spatii verzi – minim conform HCL 62/2012.**

In prezent zona UTR 22 situata in proximitatea Inelului IV de circulatie, str. Grigore Alexandrescu este caracterizata prin dezvoltari preponderant rezidentiale cu functiuni complementare, in regim de inaltime variabil de la (S)+P+4E+Er la (S)+P+10E+Er.

O analiza a situatiei existente in teren identifica o zona cu functiune pentru servicii si comert (cladiri avand destinatie pentru servicii si comert Decathlon, Selgros Cash & Carry, Auchan Nord Timisoara, Altex) dezvoltata pe terenurile dintre calea Aradului si str. Marginii si o zona cu functiuni rezidentiale, cu precadere colective si punctual functiuni complementare dezvoltata la est de str. Marginii.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: str. Marginii (Marginei) (in prezent, carosabil cu 2 benzi de circulatie si partial trotuar aferent);
- Sud-Vest: teren proprietate privata (str. Marginii, nr. 4), in prezent fara fond construit, reglementat prin PUZ Locuinte colective si functiuni complementare aprobat prin HCL nr. 23/2018;
- Nord-Est: parcele proprietate privata, fara fon construit;
- Sud-Est: parcele proprietate privata, cu sau fara fond construit – cladire de invatamant in regim P+1E – Scoala Internationala Britanica Timisoara, str. Aurora, nr. 8;

Terenul identificat cu nr. cad. 448545 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat din str. Marginii, nr. 6 drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului si Grigore Alexandrescu –Inel IV).

Strada Marginii este echipata edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestuia si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unui **Ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Modernizarea circulatiei:

Accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura prin racord la str. Marginii (Marginei).

Solutia urbanistica va tine cont de largirea prospectului strazii Marginii (Marginei) conform PUZ – Locuinte colective si servicii aprobat prin HCL 23 din 2018 (PTT1 – profil transversal 12 m):

- carosabil 2 x 3,25 m cu circulatie in ambele sensuri si zona de protectie 0,5 m pe partea dispre Hornbac;
- spatiu verde de aliniament 1,50 m;
- pista de biciclete cu sens dublu 2,00 m;
- trotuar 1,50 m.

In acest sens, se propune cedarea unei suprafete de teren din domeniul privat al proprietarilor S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L. si S.C. SOXY TM S.R.L. in domeniul public, in scopulcorectării profilului stradal si totodata, pentru a pastra aliniamentul strazii.

Zonificare functionala

Conditii de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

- zona alocata constructiilor – Locuinte cu functiuni complementare

- corpuri de cladiri pentru locuinte si functiuni complementare in regim de inaltime D+P+6E+Er cu posibilitatea acomodarii la nivelul etajului retras, in zona mediana a ansamblului de unitati penthouse tip duplex. Acestea vor acomoda la nivelul demisolului, functiuneade parcaj colectiv si alte spatii conexe locuirii (camera hidrofor, spatii depozitare si alte spatii tehnice), la nivelul parterului cu precadere functiunea de servicii comert, iar la nivelul etajelor superioare exclusiv functiunea de locuire colectiva.
- cladire independenta in regim S, cu destinatie de parcaj subteran.
- cladiri edilitare (post trafo, rezervor de apa)

- zona alocata circulatiilor auto, pietonale si parcajelor la sol (deschise), destinate cu precadere spatiilor de servicii si comert de la nivelul parterului;

Numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectand legislatia specifica.

Ansamblul de locuinte si functiuni complementare va beneficia de minim 2 nivele cu functiunea de parcare, astfel locurile de prcre vor fi amplasate dup optiunea titularului la subsol, demisol sau suprateran.

- **zona verde, inclusiv acomodarea unui loc de joaca pentru copii, dotata 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 – min. 25%.

Regimul maxim de inaltime si amplasare pe teren

Regimul de inaltime maxim pentru constructii:

S – cladire independenta cu functiune de parcaj

D+P+6E+Er – ansamblu locuinte colective si functiuni complementare; H max. 32 m cu respectarea urmatoarelor retrageri a constructiilor supraterane fata de limite:

- 5 m fata de str. Marginii (Marginei) corelat cu PUZ „Locuinte colective si servicii” aprobat prin HCL Timisoara nr. 23 din 30.01.2018;
- min. H/2 dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale ale parcelei;
- min. H, dar nu mai putin de 25 m fata de limita posterioara a parcelei.

Exceptie fata de aceste retrageri vor face constructiile subterane care se vor putea amplasa si in afara zonei de implantare a constructiilor supraterane si poate coincide cu limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasa la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazii se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisă depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectarii art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, HCL 105/2012, 107/2014, HCL 131/2017

- Regim de inaltime variabil: S; D+P+6E+Er;
- H max. = 32 m/CTS;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- POT max. 35%
- CUT max. 2,95

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform plansa grafica *Reglementari urbanistice*.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati. Din informatiile pe care le detinem in prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitara pe str. Marginii, dezvoltata odata cu investitiile existente in zona, o analiza privind capacitatea acestora si a modului de asigurare a utilitatilor, urmand a fi facuta pe parcursul elaborarii prezentului PUZ, in baza informatiilor ce vor fi puse la dispozitie de furnizori in procesul de avizare.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru