

# MEMORIUL DE PREZENTARE

## 1 Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării : **P. U.Z. str. TELEGRAFULUI, str. RENAȘTERII, str. SAMUIL MICU și str. LORENA**

Beneficiar: **S.C. RUSCA GRUP S.R.L. și Mladin Misirca**

Proiectantul general: **S.C. HL-CONS S.R.L.**

Subproiectanti, **S.C. COS MUN WEST S.R.L.**

colaboratori: **P.F.A. Hera Moise**

**S.C. TECS-PRO S.R.L.**

Data elaborării: **septembrie 2012**

## 2 OBIECTUL PUZ

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea gradului de constructibilitate a a unei zone de locuire cu funcțiuni complementare situată în intravilanul municipiului Timișoara în partea de est, pe arealul cuprins între str. TELEGRAFULUI la sud, str. RENAȘTERII la est, str. SAMUIL MICU la vest și str. LORENA la nord.

În cadrul acestui areal mai larg, pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, se dorește crearea unui ansamblu rezidențial format din 2 clădiri în regim de D+P+3E.

Terenurile sunt identificate pe parcelele astfel :

- str. Telegrafului nr 55, CF 423954, top 4917 Suprafața = 490 mp. (Tronson A), în proprietatea SC RUSCA GRUP SRL, cu interdicție de înstrăinare în favoarea lui Hassan Liuta,
- str. Renașterii nr. 23, CF 424292, top 4915, 4916 Suprafața = 487 mp. (Tronson B) în proprietatea lui Mladin Misirca, fără sarcini,
- total suprafață teren = 977 mp.

## 3 SITUAȚIA EXISTENTA și PROPUȘĂ

Zona studiată în PUZ, este situată în partea de est a municipiului Timișoara în UTR. 29 din PUG. Strada Renașterii este o stradă ce debușează la sud în b-dul Simion Bărnuțiu, și la nord în aleea C.F.R, paralelă cu gara de est. Strada Lorena o stradă ce face legătura între strada M.Kogalniceanu și strada Renașterii adică între zona Pieței Badea Cârțan și zona de insituții și servicii UMT. Strada Telegrafului pornește din strada M.Kogalniceanu, paralelă cu str. Lorena , se termină la intersecție cu str. Gheorghe Adam.Strada Samuil Micu urmează un traseu paralel cu str. Renașterii, din aleea C.F.R(Aleea A. Imbroane ) până în b-dul Simion Bărnuțiu

Starea locuințelor individuale și presiunea din vecinătatea zonei, dată de existența unei zone de servicii susține intervenția din prezenta documentație.

Terenul studiat (46275 mp.) amplasat în partea de nord-est a municipiului Timișoara se învecinează cu :

La nord: cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La sud : cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La est : cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

La vest : cu zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

Zona nu este străbătută de trasee ale mijloacelor de transport, este accesibilă din artera de

circulație cu mijloace de transport în comun apropiată este b-dul Șimion Bărnuțiu.

Zona studiată se încadrează în "L - ZONA REZIDENȚIALĂ" și

- în tipul de subzonă rezidențială:  
LM a - subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- Funcțiunea dominantă : **rezidențială**
- Funcțiuni complementare : **institute publice și servicii spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico - edilitate și construcții aferente.**

Evoluția acestei zone în cadrul orașului Timisoara pastreaza un caracter predominant rezidențial, manifestat prin dezvoltarea zonelor rezidențiale existente cu tendințe spre locuințe colective, având caracter urban și regim de înălțime maxim D+P+2E+Er, datorită cerințelor pieței imobiliare.

În zona nu sunt asigurate funcțiunile complementare necesare locuirii.

Soluția aleasă pentru parcelele studiate prezintă două clădiri cu Demisol (care să asigure locuri de parcare și acces liber spre curtea din spate) și parterul cu 3 etaje pentru 24 apartamente de locuințe. Fiecare corp de clădire are 12 apartamente cu 2 camere.

Pentru zona adiacentă monumentului **Turn de apă**, în cazul unor construcții noi, se propune obligativitatea obținerii **AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș.**

**Se propune ca PUZ să reglementeze pentru subzona adiacentă monumentului, pentru posibile construcții de locuințe cu funcțiuni complementare, să se obțină AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș.**

Toate solicitările de edificare a unor locuințe colective cu funcțiuni complementare sau servicii care se vor amplasa în zona de protecție se vor elabora cu documentații PUD și cu **AVIZUL Direcției județene pentru Cultură și Patrimoniul Național Timiș.**

BILANȚ EXISTENT și PROPUȘ ÎN ZONA STUDIATĂ					
CATEGORIA		Supr. mp.	%	total	%
Total teren în zonă		46275	100.00		
Domeniul public al statului de interes local	Circulații AUTO	6875	14.86	14475.00	31.28
	Circulații Pietonale	3775	8.16		
	Spații Verzi	3825	8.27		
Domeniul privat al statului	- terenuri publice private (Turnul de Apă)	1867	4.03	1867	4.03
Terenuri private particulare (persoane fizice și juridice)		29933	64.69	29933	64.69
Amplasament	str. Telegrafului nr.55	490	1.06	977	2.11
	str. Renasterii nr. 23	487	1.05		

POT propus = 39.27% (pe amplasament)

CUT propus = 1.96 (pe amplasament)

Întocmit,  
Arh. Duică Ștefan Liviu