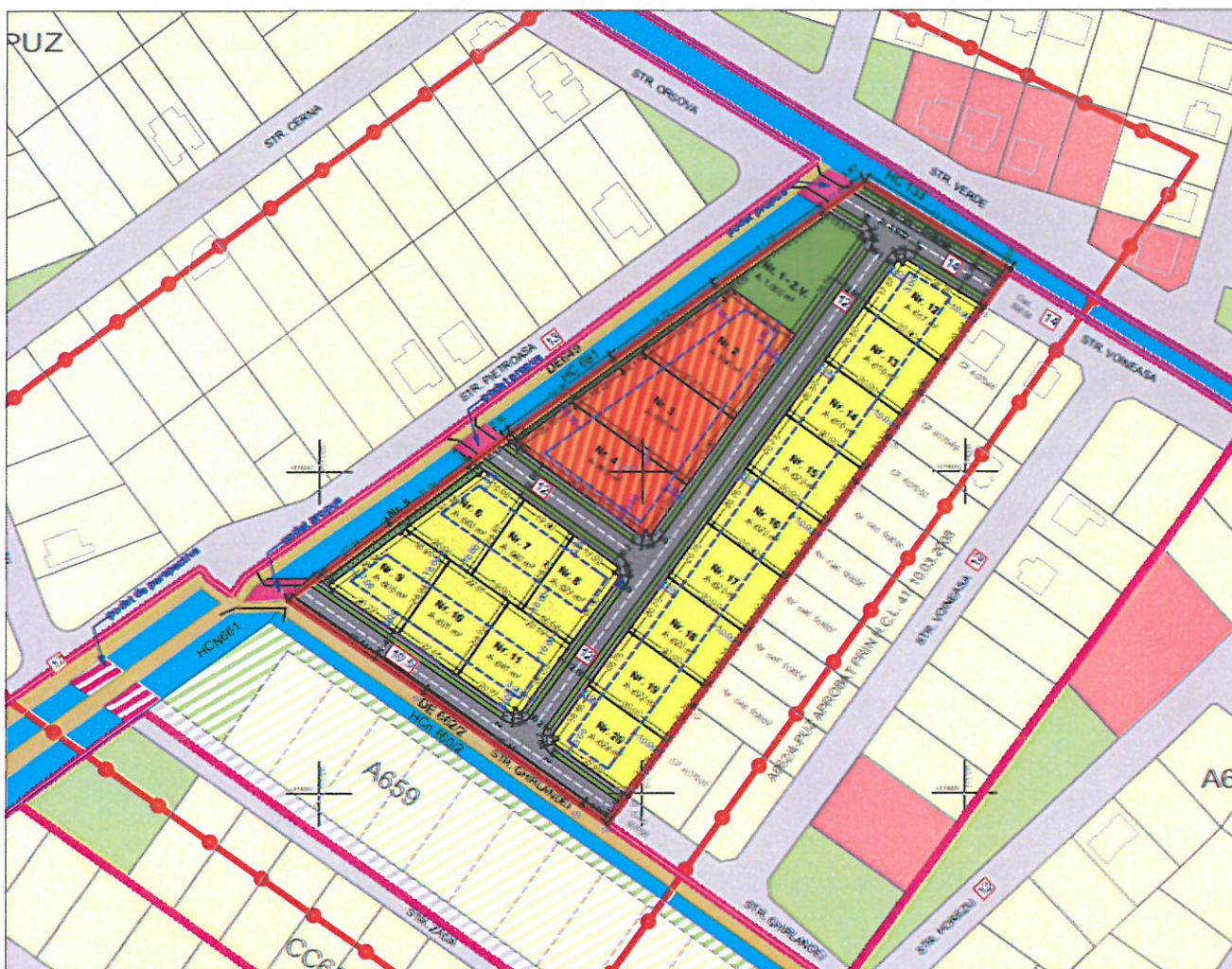




FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**
extravilan Moșnița Nouă, sat Mosnita Noua,
C.F. NR. 417856, NR. CAD. A 662/5
STOTALĂ = 18.300 m²

Beneficiari:

BULZAN FLORIN VIOREL

Proiectant general:

B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA
Arh. Dumitrele Elena - Emilia

Data elaborării:

IULIE 2022

Faza de proiectare:

P.U.Z.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Coordonator proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism:

B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Arh. Dumitrele Elena-Emilia





BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Carte de identitate

Certificat de urbanism nr. 810 din 03.06.2022

Extras C.F. NR. 417856

Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:5.000/ 1:10.000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc.1:1000
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistica	sc.1:1000
Planșa 06 –	Studiu de cvartal	sc.1:2000



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F. 33026694, Dumbravita, jud. Timis, Str. Alexandru Macedon, nr. 5, Ap. 1, tel. 0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Extravilan Moșnița Nouă, sat Mosnita Noua

C.F. NR. 417856, NR. CAD. A 662/5,

S. TOTALĂ = 18.300 m²

BULZAN FLORIN VIOREL

MEMORIU DE PREZENTARE

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: **DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE Extravilan Moșnița Nouă, sat Mosnita Noua, C.F. NR. 417856, NR. CAD. A 662/5, S. TOTALĂ = 18.300 m²**

Beneficiari: **BULZAN FLORIN VIOREL**

Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **IULIE 2022**

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de vest a intravilanului Mosnita Noua (la sud-vest fata de satul Mosnita Noua), la sud fata de Hcn 133 și la nord fata de DE 662/2, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de **18.300 m²** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

- **C.F. NR. 417856, NR. CAD. A 662/5, S = 18.300 m², arabil extravilan, proprietar – BULZAN FLORIN VIOREL;**

- **S totală teren supus reglementării = 1,83 ha**

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea locuintelor cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

- **Zona studiata:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind in proximitatea intravilanului extins al localitatii Urseni și a drumului de exploatare DE 608/3, fapt care ii confera un potential de dezvoltare urbanistica;

Fiind vorba de un teren situat intr-o zonă in continuă dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord HCN 133;
- la sud DE 662/2, Hcn 660;
- la est teren intravilan prin PUZ aprobat prin HCL 41 din 10.03.2008 pe terenul cu nr. top. A662/4;
- la vest Hcn 681;

Accesul in zona se realizeaza din sud, din drumul de exploatare DE 662/2.

Terenul este accesibil de pe latura de sud, iar utilitatile sunt in proximitatea intravilanului extins al localitatii.

- **Categorii functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale**

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – zona de locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice

Funcțiunea propusa : nu se modifica – zona de locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate in interiorul parcelei aferente PUZ-ului în lucru:

- locuinte individuale cu maxim două unități locative;
- dotări și servicii publice la parter cu locuire la etaj (cu maxim 6 apartamente pe parcela);
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propunere	
	m ²	%	m ²	%
LOCUINȚE INDIVIDUALE (cu maxim 2 unitati locative/ parcela)	-	-	9.112	49,79
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE LA PARTER SI LOCUIRE LA ETAJ (maxim 6 apartamente/ parcela)	-	-	2.979	16,28
SPAȚII VERZI	-	-	1.287	7,03
DRUMURI ȘI ACCESE	-	-	4.922	26,90
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	18.300	100,00	18.300	100,00

• Servituti

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare;

• Dotari de interes public

Zona de dotari si servicii publice la parter cu locuire la etaj se va realiza in partea de nord a amplasamentului cu acces din viitoarea strada prevazuta prin P.U.G. (a se vedea plansa 00.Incadrare în teritoriu), strada cu un prospect stradal de 14 m, și strada longitudinală pe direcția nord-sud, cu un profil de 12 m.

• Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării corecte a funcțiunilor propuse prin P.U.Z. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de sud a terenului, din drumul de exploatare DE 662/2. In momentul acesta:

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activitati economice cu caracter tertiar;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; necesarul de locuri de parcare pentru zona de dotari se va stabili la faza D.T.A.C., in functie de capacitatea cladirilor, funcțiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) si RLU in vigoare, iar pentru zona de locuinte se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa;
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul DIRECTOR:

- se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 14 m pentru drumul de la nord, 12m pentru drumurile interioare și 10,50m pentru completarea strazii Ghirlandei, dezvoltata de-a lungul drumului de exploatare DE 662/2.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in zona sunt bransate la toti furnizorii de utilitati: apa, canalizare menajera, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

- **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, nu se admite circulatia masinilor de mare tonaj dupa finalizarea drumurilor, singurele masini mari permise in zona sunt cele de interventii.

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME**LOCUINȚE INDIVIDUALE****(maxim 2 unități locative / parcelă)**

POT maxim: 30 %;

CUT maxim: 0,90;

H maxim: S/D+P+1E;

H cornișă = 8 m;

H coamă = 10,5 m;

minim 2 locuri de parcare / unitate locativă.

DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER CU LOCUIRE LA ETAJ**(maxim 6 apartamente / parcelă)**

POT maxim: 40%;

CUT maxim: 1,6;

H maxim: P+2E+M/Er;

H cornișă = 12 m;

H coamă = 14 m;

- minim 2 locuri de parcare / unitate locativă si pentru zona cu functiuni publice 1 loc de parcare/ 200 mp A.C.D si suplimentar 1 loc de parcare la 5 angajati.

Regimul de aliniere al constructiilor:

Conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE: 5 m retragere față de aliniamentul stradal și 3 m fata de latura secundara către strada, atât pentru zona de locuinte individuale cât și pentru cea destinata pentru dotări si servicii la parter cu locuire la etaj, iar pentru limitele posterioare se impun retrageri de 10 m pentru locuintele individuale și 8m pentru dotari și servicii cu apartamente la etaj, conform plansei U.02 – Reglementari urbanistice.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții pe parcele private.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activitati economice cu caracter tertiar;

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ Director, incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la crearea unui cartier de locuinte cu dotari complementare zonei de locuit in aceasta zona a comunei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, amenajarea prin asfaltare a drumurilor propuse prin planul urbanistic zonal prezent.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

