

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ SOCIAL-CULTURALĂ: LĂCAȘ DE CULT ȘI GRĂDINIȚĂ

Amplasament:

Extravilan com. Moșnița Nouă, Extras CF 422780 Moșnița Nouă

Beneficiar:

COM. MOȘNIȚA NOUĂ

Proiect nr.:

155/2022

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

ZONĂ SOCIAL-CULTURALĂ: LĂCAȘ DE CULT ȘI GRĂDINIȚĂ

AMPLASAMENT

Extravilan com. Moșnița Nouă, Extras CF 422780 Moșnița Nouă

BENEFICIAR

COM. MOȘNIȚA NOUĂ

PROIECT NR.

155/2022

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

Sept. 2022

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în teritoriul administrativ al Com. Moșnița Nouă, în extravilan în vestul localității, într-o zonă rurală conform documentației de urbanism aprobate. Amplasamentul studiat este delimitat la sud de drumul județean DJ 592 Timișoara-Buziaș, iar la est, vest și nord este înconjurat de zone rezidențiale și funcțiuni complementare deja reglementate din punct de vedere urbanistic.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent – Str. Păcii, asfaltat parțial, dar și cu posibilitatea realizării unui acces secundar/ pietonal dinspre strada existentă la vest, înspre Str. Doamnei.

Terenul are frontul stradal considerat înspre Str. Păcii, în lungime de 62,16 m și adâncimea de 35,12 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: teren intravilan conf. PUZ aprobat prin HCL Moșnița Nouă nr. 142/27.10.2010 (lot A110/2/1-2) "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice Moșnița Nouă"
- la sud: DJ 592 Timișoara-Buziaș
- la est: Str. Idilei, zone verzi de protecție carosabil și terenuri reglementate pentru funcțiuni complementare locuirii
- la vest: Str. Păcii, zone verzi de protecție carosabil și terenuri reglementate pentru funcțiuni complementare locuirii

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **2.182 mp** – este proprietatea privată a statului – com. Moșnița Nouă, conform **Extras de Carte Funciară nr. 422780 Moșnița Nouă**, nr. Cad 422780. Nu sunt înscrise sarcini în Extrasul CF.

Terenul are în prezent categoria de folosință "**arabil în extravilan**".

1.4. Operațiuni propuse

Comuna Moșnița Nouă, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui lăcaș de cult și a unei grădinițe, cu anexele și amenajările de incintă necesare. Astfel, se solicită schimbarea folosinței actuale a zonei, din "arabil în extravilan" în "curți construcții în intravilan", pentru destinația Instituției publice și servicii – lăcaș de cult și grădiniță.

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct dinspre Str. Păcii, cu ajutorul unui acces direct. Accesul pietonal dinspre Str. Păcii poate fi suplimentat dinspre Str. Idilei.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **Instituții publice și servicii/ zonă social-culturală – lăcaș de cult și grădiniță**. **Funcțiunile complementare** acestora sunt: birouri administrative, anexe (clopotniță, etc.), platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. **Alte funcțiuni admise** zonei sunt **activități educaționale** corelate cu activitatea principală (after school, etc.).

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ci, din contră, completează zona rezidențială care s-a dezvoltat în vestul comunei.

Astfel, prin PUZ se propune **schimbarea folosinței actuale a terenului și reglementarea destinației acestuia, din zonă teren arabil în extravilan în zonă cu funcțiune Instituții publice și servicii/ zonă social-culturală – lăcaș de cult și grădiniță în intravilan**.

Primăria com. Moșnița Nouă intenționează realizarea zonei social-culturale, lăcașul de cult și grădinița fiind adresate populației în creștere din zona rezidențială din vestul comunei. Astfel, se va facilita accesul locuitorilor din zonă la slujbele religioase și la activitățile educaționale ale grădiniței, fiind posibilă, datorită distanțelor mici față de zona rezidențială, deplasarea fără ajutorul autovehiculelor.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul este situat în extravilanul com. Moșnița Nouă conform PUG aprobat.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 439 din 23.03.2022, reglementarea zonei studiate va ține cont de documentația de urbanism nr. 48004/010 întocmită de S.C. IPROTIM S.A., faza PUZ Director Moșnița Nouă, aprobat prin H.C.L. nr. 23/24.05.2005 și rectificat prin HCL nr. 108/21.12.2006. În conformitate cu planurile de urbanism menționate, zona nu este reglementată, fiind teren arabil în extravilan în situația actuală, zonă rurală.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul DJ 592, pe zona de protecție 30 m față de margine carosabil, există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, linii electrice aeriene de joasă și medie tensiune, conductă gaze naturale presiune redusă.

Terenul studiat este traversat în zona mediană de o linie electrică de joasă tensiune, care necesită reglementare – deviere și montaj îngropat.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **12.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la stabilirea accesului carosabil și pietonal dinspre Str. Păcii, racorduri la rețelele de utilități și devierea LEA 0,4 kV în afara perimetrului de construibilitate propus.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **2.182 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea folosinței terenului din "agricol în extravilan", în "curți construcții în intravilan" și modificarea funcțiunii existente (agricol) în funcțiunea Instituției publice și servicii/ Zonă social-culturală – lăcaș de cult și grădiniță, cu reglementările specifice.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- lăcaș de cult și clopotniță P+1
- grădiniță P+2

b) bransamente, racorduri utilități și dotări tehnico-edilitare

c) deviere LEA 0,4 kV

d) sistematizarea verticală a terenului

e) drumuri și platforme de incintă, parcaje, acces carosabil dinspre Str. Păcii

- f) zone pietonale
- g) împrejmuire teren
- h) amenajare zone verzi.

Mobilarea și amenajarea incintei se va realiza în jumătatea nordică a terenului, în afara zonei de protecție a drumului județean. Lăcașul de cult propus va avea dimensiuni relativ mici, pe direcția est-vest., de pe lângă parohiile existente (Gai și UTA). Lăcașul de cult va avea o capacitate redusă, de max. 200 persoane – edificiul se adresează enoriașilor din zonă și care se pot deplasa pe jos din acest motiv. Lăcașul de cult va avea volumetria specifică arhitecturii de cult ortodox cu specific românesc. Regimul de înălțime maxim propus este P+1 cu posibilitatea realizării unor balcoane interioare/ supante, cu Hmax = 15,00 m (înălțime punctuală – coama acoperișului turnului). În zona accesului dinspre Str. Păcii poate fi amplasată clopotnița (max. P+1). Aceasta va avea gabaritul astfel încât să asigure atât accesul pietonal, cât și cel al autoturismelor în incintă, pentru accesul la parcaje.

Grădinița în regim de înălțime P+2 este propusă în nordul incintei, putând fi legată de zona principală de acces/ clopotniță printr-un portic. Din suprafața de teren afectat de funcțiunea grădiniță, cca. 25 % va fi ocupată de construcția propriu-zisă, iar 75% va fi pentru teren amenajat în jurul clădirii grădiniței (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori).

Incinta va fi amenajată cu zone pietonale, platforme carosabile pentru accesul la parcaje. Pentru un impact vizual minim, parcajele pot fi executate din dale înierbate.

Zonele verzi necesare vor fi amenajate preponderent perimetral construcțiilor, în proporție de min. 30,00 % din terenul total, asigurându-se un minim de 22 mp/copil, conform HG 525/1996 actualizată, Anexa 2, pct. 2.2.2.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 2.182 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă teren agricol în extravilan	2.182	100,00	-	-
02.	Zonă social-culturală propusă/ instituții publice și servicii – lăcaș de cult și grădiniță	-	-	1.091	50,00
03.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	350	16,04
04.	Zonă pietonală	-	-	86	3,96
05.	Zone verzi amenajate	-	-	655	30,00
TOTAL GENERAL		2.182	100	2.182	100

Accesul carosabil în incintă se va realiza direct dinspre drumul public Str. Păcii, prin intermediul unei platforme carosabile de lățime min. 5,50 m racordată la carosabilul existent.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: lăcaș de cult și grădiniță regim de înălțime maxim P+2

P.O.T. minim propus = 10 %

C.U.T. minim propus = 0,10

Sc min. = 218 mp

Sd min. = 218 mp

P.O.T. maxim propus = 50,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Sc max. = 1.091 mp

Sd max. = 2.618 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

- **minim 30%**

Regimul de înălțime propus **lăcaș de cult și grădiniță max. P+2:**

- **max. 15,00 m** la coama acoperșului

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Investițiile propuse – lăcaș de cult și grădiniță – constituie dotări de interes public și se încadrează în funcțiunea Instituției publice și servicii. Nu sunt necesare/propuse alte dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- aliniamentul la frontul stradal (înspre Str. Păcii): min. 0,00 m ÷ max. 7,50 m față de limita de proprietate (vest)
- s-a propus un perimetru maxim de construibilitate care să includă construcțiile propuse (lăcaș de cult și grădiniță):
 - min. 3 m față de limita posterioară de proprietate (est)
 - min. 24,00 m față de limita laterală dreapta de proprietate, spre DJ 592 (sud)
 - min. 6,00 m față de limita laterală stânga de proprietate, spre nord
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+2**
- P.O.T. minim propus = 10,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,10
- P.O.T. maxim propus = 50,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,20
- Asigurarea zonelor verzi de **minim 30%**
- Accesul carosabil la incintă se va realiza direct, dinspre Str. Păcii – drum public

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează optim în zonă, ținând cont că aceasta completează funcțiunea rezidențială. Lăcașul de cult și grădinița vor deservi locuitorii din zona vestică a com. Moșnița Nouă. Incinta studiată este deservită de un drum public care necesită modernizare – Str. Păcii.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- sunt propuse lăcaș de cult și grădiniță care să deservească locuitorii zonei vestice a com. Moșnița Nouă, ținând cont că parohiile existente sunt amplasate la distanțe mari față de această zonă (min. 1,5 km)
- va face posibil accesul pietonal al locuitorilor din zonă, aparținând diverselor categorii de vârstă, datorită distanțelor mici necesare a fi parcurse din zona rezidențială până la incinta zonei social-culturale propusă
- va crea un pol de interes pentru rezidenții cartierului, contribuind la crearea și consolidarea relațiilor dintre aceștia
- va oferi un spațiu care va facilita întâlnirea rezidenților din cartier la evenimente religioase și sociale
- va fi diversificată volumetria zonei
- se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri publice, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, realizarea investițiilor propriu-zise, parcaje și alei pietonale, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Fiind o investiție a autorității publice locale, costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina acesteia – com. Moșnița Nouă.

Investițiile propuse ale zonei social-culturale, și anume lăcaș de cult și grădiniță, se încadrează în funcțiunea Instituției publice și servicii, și este o investiție publică, o dotare de interes public. În acest sens, costurile vor fi suportate de către autoritățile publice locale.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **Instituții publice și servicii/ zonă social-culturală – lăcaș de cult și grădiniță**, cu alte funcțiuni admise zonei **activități educaționale** corelate cu activitatea principală.

Extrasul CF nr. 422780 Moșnița Nouă nu are înregistrări în CF privitoare la sarcini.

În zonă există dotări de interes public, și anume:

- DJ 592 Timișoara – Buziaș, de interes județean
- Str. Păcii, de interes local
- Rețele edilitare și dotări tehnico-edilitare, de interes local.

Prin prezentul studiu sunt propuse dotări de interes public, și anume lăcaș de cult și grădiniță.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul la incintă se va realiza dinspre Str. Păcii, prin intermediul unei platforme carosabile racordate la drumul public. Platformele carosabile propuse în incintă vor asigura parcare personalului și a vizitatorilor, fiind asigurate min. 13 locuri parcaje, conf. Anexa 5 la HG 525/1996 actualizată, pct. 5.4. și 5.6. Obiectivele zonei social-culturale propuse sunt destinate locuitorilor zonei rezidențiale din vecinătate și care se pot deplasa astfel pe jos, proximitatea zonei sociale-culturale față de zona rezidențială studiată fiind principalul argument al necesității și oportunității investiției. Astfel, este necesar un număr redus de locuri de parcare.

Accesul carosabil la incinta studiată este propus dinspre drumul public existent, care necesită modernizare – Str. Păcii. Drumul este asfaltat doar în zona intersecției cu DJ 592, pe o lungime de 25 m, în continuare, spre nord, fiind realizat din piatră spartă. În eventualitatea necesității unui acces pietonal suplimentare, s-a figurat pe planșa Conceptul propus, ca posibilitate, un acces pietonal dinspre strada existentă la est, astfel încât să poată fi asigurat inclusiv accesul (pietonal) viitorilor locatari ai acestei zone rezidențiale la incinta zonei social-culturale.

Se va menționa prospectul stradal existent al Str. Păcii, de lățime 26,00 m, care poate avea următorul profil:

- cca. 7,00 m carosabil 2 benzi de circulație
- min. 1,20 m alei pietonale de ambele părți ale drumului, înspre fronturile stradale ale parcelor
- cca. 8,3 m zone verzi de aliniament de o parte și de cealaltă a drumului – acestea pot fi ocupate parțial cu parcaje amenajate pe domeniul public, de o parte și de cealaltă a carosabilului.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă existentă de-a lungul DJ 592, în apropierea amplasamentului.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajere provenind de la obiectele sanitare montate în construcțiile nou propuse vor fi dirijate gravitațional spre rețeaua publică de canalizare existentă de-a lungul DJ 592, în apropierea amplasamentului.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe platformele de acces și parcaje se vor infiltra natural în sol sau vor fi deversate spre zonele verzi. Apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor propuse vor fi dirijate gravitațional spre un bazin de retenție cu infiltrație în sol.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, alimentată prin bransament la rețeaua existentă de-a lungul DJ 592.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară activităților existente va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune care traversează incinta. LEA 0,4 kV va fi deviată prin montaj îngropat, în afara zonei de constructibilitate propusă.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 5.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 4 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule), cu funcționare pe combustibil lichid.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (DJ 592), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ SOCIAL-CULTURALĂ: LĂCAȘ DE CULT ȘI GRĂDINIȚĂ", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Com. Moșnița Nouă și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea zonei social-culturale propusă este oportună și necesară pentru locuitorii din Com. Moșnița Nouă, cărora li se va facilita accesul atât la slujbele religioase, cât și la educație pentru preșcolari, funcțiunile propuse fiind amplasate la mică distanță față de zona rezidențială existent în vestul comunei.

Ona social-culturală propusă va constitui un pol de interes care va coagula comunitatea Com. Moșnița Nouă.

De asemenea, se vor crea noi locuri de muncă și fonduri suplimentare la bugetul local.

Întocmit,

arh. Dorian BALOGH

