



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,
extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș,
C.F.424182 S.teren=10.000mp**

Beneficiari:

**BOCA PAULA-ROBERTA, TRIF LASLAU LOREDANA-
ELENA, TRIF ALEXANDRU-CASIAN**

Proiectant general:

**DE URBAN FACTORY S.R.L.
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării:

DECEMBRIE 2021

Faza de proiectare:

PUZ



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

DE URBAN FACTORY S.R.L.

Coordonator proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism:

DE URBAN FACTORY S.R.L.

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



Drumuri:

S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.

Ing. Farlea Alin

Edilitare – apă canal:

S.C. ACSAL S.R.L.

Ing. Matei Calin



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.2207 din 06.12.2021

Extrase CF 424182

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:5000
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 cvartal	sc.1:1000



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F.424182, S.teren=10.000mp*

BOCA PAULA-ROBERTA, TRIF LASLAU LOREDANA-ELENA, TRIF ALEXANDRU-CASIAN

MEMORIU DE PREZENTARE –



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni județul Timiș, C.F.424182, NR. TOP. 424182 (A 568/1) S.teren=10.000mp
Beneficiari: BOCA PAULA-ROBERTA, TRIF LASLAU LOREDANA-ELENA, TRIF ALEXANDRU-CASIAN

Proiectant general: DE URBAN FACTORY S.R.L.

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: Decembrie 2021

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului Urseni, la vest fata de drumul comunal DC886 ce leaga Urseni de Mosnita Noua, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de **10.000 mp** teren.

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

C.F. **424182** Mosnita Noua, numar cad . 424182 (A 568/1) în suprafață de 10.000mp, arabil extravilan, proprietar – **BOCA PAULA-ROBERTA, TRIF LASLAU LOREDANA-ELENA, TRIF ALEXANDRU-CASIAN**

- **- S totală =1,00ha**

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 la limita intravilanului localitatii Urseni si a drumului comunal ce leaga Mosnita Noua de Urseni, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica; Fiind vorba de un teren situat intr-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord PUZ AVIZAT A568/1/19/20 aprobat prin HCL 89/28.06.2007
- la vest DE 568/3
- la est puz DJ 595D
- la sud PUZ AVIZAT A568/1/26 aprobat prin HCL 23/28.01.2021.

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la vest DE 568/3, și din drumul judetean DJ 595D intr-o maniera deficitara.

Terenul este accesibil de pe laturile de est și vest, iar utilitatile sunt la drumul comunal (judetean).

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

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

**SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

Funcțiunea propusă : nu se modifica – zona de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
LOCUINTE INDIVIDUALE (max.2 ap/ parcelă)	-	-	786	7,86
LOCUINTE COLECTIVE (max.6 ap/ parcelă)	-	-	2.533	25,33
DOTARI ȘI SERVICII PUBLICE (max.10 ap/ parcelă)	-	-	2188	21,88
DRUMURI ȘI ACCESE	-	-	3.589	35,89
SPATII VERZI	-	-	904	9,04
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	10.000	100	10.000	100

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

Locuințe individuale (max.2ap/ parcelă)**Parcela (8)**

POT max 30%

CUT max 0,9

Hmax cornisa 8m P+1E+M/Er

Hmax coama 11m P+1E+M/Er

Locuințe colective (max.6ap/ parcelă)**Parcela (4, 5 și 6)**

POT max 30%

CUT max 0,9

Hmax cornisa 10m P+2E

Hmax coama 12m P+2E

Dotări și servicii cu locuințe la etaj (max. 10 apartamente/ parcelă; 2loc de parcare/a**Parcela (2 și 3)**

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax cornisa 12m P+3E

Hmax coama 14m P+3E

- locuințe individuale pentru maxim 2 ap/parcela
- dotări, servicii (cu maxim 10 apartamente/parcela)
- locuințe colective (max. 6 apartamente/parcela)
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

• Servituti

Pr. nr.36/2021 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F.424182, S.teren=10.000mp

beneficiar- BOCA PAULA-ROBERTA, TRIF LASLAU LOREDANA-ELENA, TRIF ALEXANDRU-CASIAN

MEMORIU DE PREZENTARE



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

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 se va realiza in proximitatea drumului judetean DJ595D propus la 26m

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face atat prin partea de Est a terenului din drumul judetean DJ 595D cat si din drumul de exploatare DE568/3 de la Vest.

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 DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara, iar pentru zona de locuinte se vor asigura cate 2 locuri de parcare pt 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 PUZ-ul DIRECTOR

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 26m pentru drumul de la est(DJ595 D) 16m pentru drumul de la vest(DE568/2) si 12m pentru drumurile interioare. 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 îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare, aflate la strada Rusca, 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.



SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

Regimul de aliniere al constructiilor:

conform plansei de reglementari

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat 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 activități economice cu caracter terțiar
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUZ Director., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și 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 față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la crearea unui cartier de locuințe cu dotări complementare zonei de locuit în această zonă 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 următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauza, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin puz.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

URBAN FACTORY

