



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



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,
MOSNITA, CF. NR 411152, 411153 – 25.000 MP**

Beneficiari:

MATIS IONATAN PETRU, MATIS GABRIELA

Proiectant general:

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

Data elaborării:

NOIEMBRIE 2020

Faza de proiectare:

PUZ



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

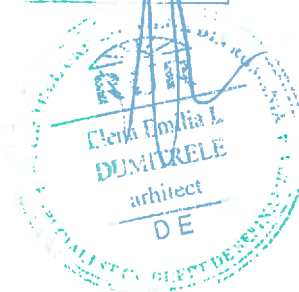
Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Coordonator proiect: Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Drumuri: **S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.**
Ing. Farlea Alin

Edilitare – apă canal: **S.C. ACSAL S.R.L.**
Ing. Matei Calin





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

Memoriu

Certificat de urbanism nr.1300 din 17.18.2020

Extrase CF. 411152, 411153

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.1:2000

1
>
1



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 ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *arabil extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F. 411152, 411153, S.teren = 25.000 mp*

MATIS IONATAN PETRU, MATIS GABRIELA

MEMORIU DE PREZENTARE –

Pr. nr. 20/2020 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, *extravilan*

Mosnita Noua, C.F. 411152, 411153 S.teren=25.000mp

Beneficiar – MATIS IONATAN PETRU, MATIS GABRIELA.

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 ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, arabil extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F. 411152, 411153, S.teren = 25.000 mp

Beneficiari: MATIS IONATAN PETRU, MATIS GABRIELA

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: Noiembrie 2020

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a intravilanului Mosnita Veche, la vest fata de canalul HCn 237/1, la est fata PUZ aprobat pe terenul A 242/2/5, A 242/2/6/a prin H.C.L 89/31.08.2011 si la sud fata DE 213 și la nord fata de DE 242/14 a unor zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice pe o suprafață de **25.000 mp** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan, C.F. **411152, 411153** Mosnita Noua, în suprafață de 25.000 mp – MATIS IONATAN PETRU, MATIS GABRIELA.

- S totală = 2,50 ha

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona nu este reglementata.

- **Zona studiata:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, fiind la limita intravilanului localitatii Mosnita Veche 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– DE 213
- la vest P.U.Z aprobat pe terenul A 242/2/5, A 242/2/6/a prin H.C.L 89/31.08.2011
- la est Hcn 237/1
- la sud DE 242/14

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare DE213

Terenul este accesibil de pe latura de nord si de sud prin drumuri de exploatare, iar utilitatile se regasesc in partea de vest, in intravilan.

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

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – nereglementat

Funcțiunea propusa : zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Srafata teren	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Locuinte (mx 2 unitati locative /parcela)	-	-	14.717	58,87
Spatii verzi	-	-	1.834	7,33
Dotari si servicii publice (cu apartamente la etajele superioare – 1ap / 100 m de teren)	-	-	1.762	7,05
Drumuri	-	-	6.687	26,75
Suprafata totala teren	-	-	40.786	100

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

LOCUINTE INDIVIDUALE

(max.2 unitati locative pe parcela)

POT max 30%

CUT max 0,9%

Hmax S+P+1E+M

DOTARI SI SERVICII (servicii la parter cu apartamente la etajele superioare)

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax S+P+2E+M/Er

- locuinte individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (1ap/100mp de teren – maxim 6 apartamente)
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

• 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 se va realiza in proximitatea drumului DE63 propus la vest

• 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



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

beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Vest a terenului din drumul DE213,

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 activități economice cu caracter terțiar
- 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 ALBINA

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 20m pentru drumul de la vest 16m la sud 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 îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare, aflate in intravilan, in partea de vest, 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

Locuinte individuale (maxim doua unitati locative /parcela)

POT max 30%

CUT max 0,9

Hmax cornisa 8m S+P+1E+M

Hmax coama 10,5m S+P+1E+M



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

Dotari servicii(cu apartamente la etajele superioare - 1ap/100mp de teren-max.6ap)

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax cornisa 12m S+P+2E+M/Er

Hmax coama 14m S+P+2E+M/Er

Regimul de aliniere al constructiilor:

conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISITCE

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 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 Lucrărilor 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 cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin puz.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia



Pr. nr. 20/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnita Noua, C.F. 411152, 411153 S.teren=25.000mp

Beneficiar – MATIS IONATAN PETRU, MATIS GABRIELA.

MEMORIU DE PREZENTARE