

FOAIE DE CAPAT

- I. DENUMIRE PROIECT: **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 65 DIN 28.11.2012 PE PARCELA INSCRISA IN CF NR 423688**
- II. BENEFICIAR : **PREJBAN CIPRIAN LAURENTIU si PREJBAN SILVIA**
- III. AMPLASAMENT: **Mosnita Noua, CF 423688, jud. Timis**
- IV. PROIECTANT GENERAL
- Nume: **MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
 - Adresa: **Bvd. Eroilor de la Tisa, nr. 30-40, ap.54, Timisoara, TIMIS**
 - Numar proiect: **189 / 2021**
- V. FAZA: **aviz oportunitate**

OCTOMBRIE
2021

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 65 DIN 28.11.2012 PE PARCELA INSCRISA IN CF NR 423688**
Beneficiar: **PREJBAN CIPRIAN LAURENTIU si PREJBAN SILVIA**
Adresa : **Mosnita Noua, FN, jud. Timis**
Nr. C.F. : **423688**
Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura**
300218 Timisoara, Bvd. Eroilor de la Tisa nr.30-40, ap.54
Tel/fax +40 256 493 102;
Faza : **aviz oportunitate**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La solicitarea beneficiarului se intocmeste prezenta documentatie in vederea modificarii Planului Urbanistic Zonal aprobat de CL Mosnita Noua prin HCL 65/28.11.2012. Terenul este situat in partea de Est a localitatii Mosnita Noua, la nord de DJ 592.

Prin documentatia de fata se doreste modificarea parcelei identificate CF 423688 prin divizarea ei in 5 loturi (4 cu destinatia de locuire cu suprafata de minim 600mp si un lot cu destinatia de circulatie). Modificarea propusa nu afecteaza celelalte parcele din PUZ, nu se modifica geometria sau reglementarile aferente.

Proprietarii terenului identificat prin CF 423688 sunt Prejban Ciprian Laurentiu si Prejban Silvia.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, normelor sale metodologice, Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/ 1996. Deasemenea, s-a avut în vedere – REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) a comunei Mosnita Noua si a Regulamentului local de urbanism, aprobat in baza hotararii Consiliului Local Mosnita Noua, și prevederile Planului Urbanistic Zonal din jurul terenului studiat.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Pentru întocmirea prezentei documentații a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 1774 din 27.09.2021.

Suprafața de teren se găsește situată în intravilanul comunei Moșnița Nouă, jud. Timis și este identificată prin CF 423688.

Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, avînd în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, avînd în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare, respectiv aflate în diverse faze, cum ar fi solicitare de certificat de urbanism, realizare PUZ;
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Baza legală principia:

- H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 și normele sale metodologice din 2016
- Legea 50/1991 și NM
- OMS 119/2014 - Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HCJ Timis 87/ 2004 și 115/ 2008 privind indicele teritorial obligatoriu
- Codul civil
- Reglementarea tehnică – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000, aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2000

Documentațiile urbanistice care studiate sau care au influențat soluția adoptată:

- PUZ cu caracter director – extravilan MOȘNIȚA – întocmit de S.C. IPROTIM S.A., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23/24.05.2005
- PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 65/28.11.2012

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia, proprietățile și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din zona studiată.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă în care s-au dezvoltat funcțiuni de locuire individuală. Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat numeroase documentatii de urbanism.

Amplasarea în aceasta zona îi conferă teritoriului din care face parte zona studiată perspective reale de dezvoltare, beneficiind de un mare potențial de dezvoltare a zonelor cu funcțiuni complementare (servicii) și implicit a dotărilor necesare.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Folosirea teritoriului, regimul juridic

Arealul din care face parte zona studiată este situat în partea Est a comunei Mosnita Noua.

Momentan terenul este lipsit de constructii si este liber de sarcini.

Regimul juridic

Terenul studiat este domeniu privat.

Amplasamentul studiat este situat între următoarele repere principale :

- la nord: HCn 161
- la est: teren privat
- la sud: strada Ogorului
- la vest: teren privat-str Basmului

SUPRAFATA TOTALA TEREN CONFORM CF. 3.109 mp din total PUZ aprobat de 16.362 mp

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul : accesibilitatii,cooperarii în domeniul edilitare,servirea cu institutii de interes general etc

Pozitia fata de vatra veche a localitatii este favorizanta, terenul se afla în nordul strazii Ogorului, paralel cu str Basmului -pe care sunt deja executate unitati de locuire.

Accesibilitatea zonei este asigurata de strazile Campului,basmului,tarinei si Ogorului.

Din punct de vedere edilitar zona se va echipa prin prelungirea retelelor realizate ale localitatii.

Zona studiată se conturează ca o zonă cu locuinte familiale si functiuni complementare

2.3. Circulatia-aspecte critice privind desfasurarea în cadrul zonei a circulatiei rutiere

Terenurile studiate au acces atât din DE 157/5 (str. Ogorului),. Prin documentația prezentă se propune continuarea tramei stradale stabilite prin PUZ, corelarea sistemului de circulatii cu trama stradala exterioara este suficient de cooerent raportata la trama stradala

Factori generatori de perturbari ale traficului din zona pot fi considerati accesul dificil la parcele pana la finalizarea drumurilor

2.4. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La ora actuala un singur teren din PUZ-ul aprobat este ocupat de constructii.

Fondul construit existent în vecinatatea zonei studiate este format din locuinte individuale.

2.5. Functiunea în zona studiată

Terenul in suprafata de 16.362 mp este teren arabil intravilan.

2.6. Principalele disfunctionalitati

lipsa partiala a utilitatilor
drumurile neamenajate
inexistenta unor trasee pietonale

2.7. Echiparea edilitara

(in conformitate cu avizele obtinute pentru elaborarea PUZ aprobat prin HCL 10/30.01.2013)

Alimentarea cu apa si canalizare:

În prezent nu exista retele de apa si canalizare

Alimentarea cu energie termica:

Nu exista sisteme centralizate de alimentare cu energie termica.

Alimentarea cu gaze naturale :

În vecinatate, exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica:

În vecinatate, exista retea de alimentare cu energie electrica

2.8. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile urbanistice din zona vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi

2.9. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și vecinatati.

2.10. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protective

Nu este cazul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere situația din teren, ridicarea topografică, vecinătățile, cerințele specificate în C.U., documentația de față stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă în corelare cu dezvoltarea existentă în zonă.

Zona studiată a fost corelată cu vecinătatea adiacentă, vecinătate reglementată din punct de vedere urbanistic în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii. Prin propunerile din documentație se ține cont de PUZ-ul cu caracter director Moșnița, de trama

stradală majoră constituită parțial, precum și de aliniamentele și restricțiile stabilite prin documentațiile aprobate în zonă.

Dezvoltarea în perspectivă a localității Mosnita Noua pe teritoriul administrativ, creează posibilitatea ca în perspectivă, acestea să devină o localitate satelit, ce va funcționa într-un macrosistem cooperând cu municipiul.

Prin realizarea acestor investiții - clădiri de locuit în sistem unifamilial cu dotările aferente - se vor crea noi spații de cazare, se va echipa tehnico-edilitar zona și se vor amenaja în consecință căile de acces.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural al zonei studiate se caracterizează printr-un peisaj plat, de câmpie cu ușoare denivelări. Prin zonificarea propusă se preconizează că amenajările urbanistice vor integra peisajul natural în funcțiunile urbane propuse, fără a îl afecta major prin amplasarea viitoarelor construcții.

3.3. Modernizarea circulației

Astfel, în conformitate cu documentațiile urbanistice aprobate se propune continuarea tramei stradale și crearea unui nou drum pe direcția est-vest pentru asigurarea accesului din domeniul public a viitoarelor parcele ce vor rezulta.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru autospecialele de intervenție pentru stingerea incendiilor prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

Strada va fi prevăzută cu rigole pentru scurgerea apelor pluviale, Circulația pietonală va fi asigurată pe trotuare cu lățimea de minim 1,00 m., amplasate pe o parte a carosabilului.

3.4. Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Studiul își propune aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice având în vedere mobilarea loturilor (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități), în corelarea cu documentațiile aprobate în zonă;

Beneficiarii doresc reglementarea terenului aflat în proprietate în vederea realizării de loturi destinate locuirii, stabilirea regulilor de edificare, asigurarea acceselor din domeniul public, echiparea cu utilități a terenului în concordanță cu H.C.J. Timiș nr. 87/2004, 115/2008 și HCL nr. 108/2006 și 7/2007 privind unii indicatori teritoriali obligatorii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este prezentată în *planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice, Zonificare*.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Schimbarea geometriei parcelei identificate prin CF 423688 cu pastrarea intacta a celorlate parcele din PUZ existent.

Stabilirea indicilor de construibilitate în raport cu poziția din teritoriu și destinația propusă – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare;

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor mari de infrastructură: modernizarea drumurilor clasificate, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în teritoriu. Valorificarea traseelor drumurilor și canalelor existente.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

De asemenea, se vor respecta zonele de protecție a rețelelor existente ce traversează parcelele studiate prin stabilirea terenurilor afectate ca „non edificandi”.

Funcțiunile complementare permise în zona de locuințe vor fi din gama:

- comerț (piețe agroalimentare, magazine, centre comerciale, alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, unități de prestări servicii)
- unități cazare și agroturism (pensiuni, minihotel).
- dotări pentru educație (învățământ preșcolar, primar, gimnazial, alte institute de învățământ cu caracter privat),
- cultură (săli polivalente, săli de expoziție, cluburi, biblioteci).
- sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, cabinete de asistență socială, farmacii, etc.)
- sedii firme, activități și servicii pentru profesii libereale
- dotări de sport /agrement: săli și complexe sportive, piscine, bazine de înot, zone de recreare și agrement, baze turistice și de agrement, etc.
- spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri, oglinzi de apă.

1.1.1 INDICI URBANISTICI

FUNCTIUNE DOMINANTA	POT max	CUT max	REGIM max	CORNISA max	ALINIAMENT	RETRAGERE posterior	RETRAGERI laterale
LOCUINTE - pt. max. 2 familii- teren studiat cu CF 423688	35	1.05	P+1E+M	9m	6/ 5m	10m	mai mare decat 1/2 Hcornisa dar min.2m, calcan
SERVICII cf PUZ aprobat HCL 65/2012	40	1.6	P+2E+M	13m	6m	10m	mai mare decat 1/2 Hcornisa dar min.2m, calcan
ZONA VERDE	0	0	0	0	0	0	0

1.1.2 Bilanț teritorial – PENTRU ZONA STUDIATĂ

Solutia S1:

BILANT TERITORIAL S1							
EXISTENT				PROPUS			
mp		%		mp		%	
ARABIL	0	0		0	0		ARABIL
LOCUINTE	9950.0	61		9732.0	59		LOCUINTE
SERVICII	2060.0	13		2060.0	13		SERVICII
CIRCULATII	2438.0	15		2656.0	16		CIRCULATII
Z. VERZI	1914.0	12		1914.0	12		Z. VERZI
TOTAL	16362	100		16362	100		TOTAL

Solutia S1:

BILANT TERITORIAL S2							
EXISTENT				PROPUS			
mp		%		mp		%	
ARABIL	0	0		0	0		ARABIL
LOCUINTE	9950.0	61		9593.0	59		LOCUINTE
SERVICII	2060.0	13		2060.0	13		SERVICII

CIRCULATII	2438.0	15	2795.0	17	CIRCULATII
Z. VERZI	1914.0	12	1914.0	12	Z. VERZI
TOTAL	16362	100	16362	100	TOTAL

Amplasarea constructiilor pe parcelă

Amplasarea constructiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform normativului privind securitatea la incendiu.

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, sau pe calcan.
Amplasarea constructiilor față de limitele de spate ale parcelelor va respecta următoarele condiții:
- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită;
- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită dacă se alipesc altor construcții din parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m.

3.5. Obiective de utilitate publica

Vor ramane valabile conform PUZ aprobat

3.6. 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

3.7. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori private si categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari, conform planului de actiune:
-Dezmembrare parcele conform PUZ
-Intabulare parcele
-Trecerea in domeniul public a terenurilor prevazute prin PUZ
-Lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza,retele apa-canal,retele electrice si retele de alimentare cu gaz,
-Amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ

3.8. Concluzii

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare privitor la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Comunei Moșnița Nouă, devenind prin aprobarea sa, act ale administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Intocmit:
arh. Ludovic Murdunescu

