

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,
COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT URSENI, CF. 411507,
411506; nr. Cad 411507, 411506 S. teren – 9.908mp**

Beneficiari:

TOMESC ION

Proiectant general:

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

Data elaborării:

SEPTEMBRIE 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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr. 1143 din 27.07.2020

Extrase CF. 411507, 411506

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

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, DOTARI SI
SERVICII PUBLICE, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT URSENI, CF. 411507, 411506; nr. Cad
411507, 411506 S. teren – 9.908mp**

TOMESC ION

MEMORIU DE PREZENTARE –

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT URSENI, CF. 411507, 411506; nr. Cad 411507, 411506 S. teren – 9.908mp

Beneficiari: TOMESC ION.

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: Septembrie 2020

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de est a intravilanului Urseni, la sud fata de calea ferata DF 866 ce leaga Timisoara de Buzias, la est fata de drumul de exploatare DE 505 a unor zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafata de **9.908 mp** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan, com *MOȘNIȚA NOUĂ, SAT URSENI, CF. 411507, 411506; nr. Cad 411507, 411506 S. teren – 9.908mp*, extravilan, proprietar – TOMESC ION.

- **S totală = 0.9908 ha**

Conform prevederilor din PUG in curs de elaborare 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 zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice fiind la limita intravilanului localitatii Urseni si a drumului feroviar Timisoara - Buzias, 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 DF 866
- la vest teren arabil nereglementat
- la est teren arabil nereglementat
- la sud DE 505.

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la sud DE 505.

Terenul este accesibil de pe latura de sud, iar utilitatile sunt la limita intravilanului existent

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

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

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

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

Sprafata teren	Existent		Propus	
	%	m ²	m ²	%
Locuinte (max 2 unitati locative /parcela)	-	-	3.927	39,63
Spatii verzi	-	-	1.122	11,32
Dotari si servicii publice (cu max.6 apartamente la etajele superioare)	-	-	821	8,29
Drumuri	-	-	4.038	40,75
Suprafata totala teren	-	-	9.908	100

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

- locuinte individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (cu maxim 6 apartamente la etajele superioare)
- 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 feroviar DF866.

- **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 prin partea de sud a terenului din drumul de exploatare DE505.

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 impune asigurarea continuitatii drumurilor propuse in puzul aprobat la est si anume 16m si 12m pentru drumurile interioare.

Apele meteorice de suprafata 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 limita intravilanului existent 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 inter-ventii

INDICATORII PROPUȘI - LIMITE MINIME SI MAXIME

Locuinte individuale(max.2 unitati locative /parcela)

POT max 30%

CUT max 1,05

Hmax cornisa 8m P+1E+M

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

DOTARI SI SERVICII PUBLICE

(max 6 apartamente la nivelele superioare)

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax cornisa 12m P+2E+M

Hmax coama 14m P+2E+M

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 activitati economice cu caracter tertiar.

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

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

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ Director, incadrându-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 ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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 ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR 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

