



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,**
CF 404454, 404440 NR CAD A 519/1/8, 50949
S=9.858 MP

Beneficiari:

DUMITER IOAN, DUMITER MIHAI, DUMITER DANIEL,
DUMITER RADU, DUMITER GHEORGHE, DUMITER
NICOLAE, DUMITER STEFAN, DUMITER LAURA

Proiectant general:

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

Data elaborării:

NOIEMBRIE 2019

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. 738 din 23.04.2019

Extrase CF 404454, 404440 NR CAD A 519/1/8, 50949

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:1000
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 ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, CF 404454, 404440 NR CAD A 519/1/8, 50949, S=9.858 MP*

DUMITER IOAN, DUMITER MIHAI, DUMITER DANIEL, DUMITER RADU, DUMITER GHEORGHE, DUMITER NICOLAE, DUMITER STEFAN, DUMITER LAURA

MEMORIU DE PREZENTARE –

Pr. nr.33/2019 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, *extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 404454, 404440, S.teren=9.858mp*

Beneficiar: DUMITER IOAN, DUMITER MIHAI, DUMITER DANIEL, DUMITER RADU, DUMITER GHEORGHE, DUMITER NICOLAE, DUMITER STEFAN, DUMITER LAURA

MEMORIU DE PREZENTARE



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, CF 404454, 404440 NR CAD A 519/1/8, 50949, S=9.858 MP

Beneficiari: DUMITER IOAN, DUMITER MIHAI, DUMITER DANIEL, DUMITER RADU, DUMITER GHEORGHE, DUMITER NICOLAE, DUMITER STEFAN, DUMITER LAURA

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: noiembrie 2019

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud a intravilanului Mosnita Noua, la sud fata de strad 510, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafată de **9.858** mp teren.

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

CF 404454, 404440 NR CAD A 519/1/8, 50949, S=9.858, arabil extravilan, proprietar – DUMITER IOAN, DUMITER MIHAI, DUMITER DANIEL, DUMITER RADU, DUMITER GHEORGHE, DUMITER NICOLAE, DUMITER STEFAN, DUMITER LAURA

- S totală =0,98 ha

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, a strazii 510 si a drumului de exploatare De524/12, 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 STRADA TIMISULUI
- la sud DE 524/12
- la est HCN 520
- la vest HCN 523

Accesul in zona se realizeaza din sud de pe drumul de exploatare DE 524/12, și din Strada Timisului la nord.

Terenul este accesibil de pe laturile de nord si sud, iar utilitatile sunt la strada Timisului.

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

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

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

SUPRAFATA TEREN	Propunere	
	m ²	%
LOCUINTE INDIVIDUALE(max 2 unit./parceta)	6.452	65,44
DRUMURI	1.505	15,27
SPATII VERZI	882	8,95
DOTARI SI SERVICII PUBLICE cu locuinte colective la nivelele superioare	1.019	10,34
SUPRAFATA TOTALA TEREN	9.858	100

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

- locuințe individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (cu 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 partea de nord a amplasamentului cu acces din strada Timisului;

• **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 Nord a terenului din strada Timisului si din drumul de exploatare DE524/12 în 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, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă 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 12m pentru drumul de la nord (Strada Timisului) 12m pentru drumul de la sud (DE524/12) și 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 Timis, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zona sunt bransate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajera, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

- **Capacitățile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonale, nu se admite circulația masinilor de mare tonaj după finalizarea drumurilor, singurele mașini mari permise în zona sunt cele de intervenții

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Locuinte individuale (max.2ap)

POT max 30%

CUT max 0,9

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

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

Dotări și servicii publice cu apartamente la nivelurile superioare (max.2ap la etajele superioare)

POT max 40%

CUT max 1,60

Hmax comisa 12m P+2E+M/Er

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

Regimul de aliniere al construcțiilor:

conform planșei de reglementări

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN 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



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

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 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