



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL  
**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI  
 COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,**  
*extravilan Mosnita Noua, CF. 412 747 CAD A708/2/38 S.*  
*teren = 6500mp*  
*CF. 422660 S. teren = 5000mp*

Beneficiari:

**KHALAILY HUSSEIN, KHALAILY MARCELA CORNELIA  
 FARCAS CILLA**

Proiectant general:

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

Data elaborării:

**IANUARIE 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](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.44 din 20.01.2019

Extrase CF. 412 747 CAD A708/2/38 S. teren = 6500mp

CF. 422660 S. teren = 5000mp

### **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](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

## PLAN URBANISTIC ZONAL

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, *extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, CF. 412 747 CAD A708/2/38*

*S. teren = 6500mp*

*CF. 422660 S. teren = 5000mp*

**KHALAILY HUSSEIN, KHALAILY MARCELA CORNELIA  
FARCAS CILLA**

## MEMORIU DE PREZENTARE –

Pr. nr.05/2020 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, *extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, CF. 412 747 CAD A708/2/38 S. teren = 6500mp*

*CF. 422660 S. teren = 5000mp*

beneficiar- KHALAILY HUSSEIN, KHALAILY MARCELA CORNELIU, FARCAS CILLA.

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. 412 747 CAD A708/2/38 S. teren = 6500mp**

**CF. 422660 S. teren = 5000mp**

**Beneficiari: KHALAILY HUSSEIN, KHALAILY MARCELA CORNELIA FARCAS CILLA**

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: decembrie 2019**

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de est a intravilanului Mosnita Noua, la nord fata de De 708/3, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafată de **11.500 mp** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan **CF. 412 747 CAD A708/2/38 CF. 422660**

Mosnita Noua, în suprafață de 11.500mp, arabil extravilan, proprietar – **KHALAILY HUSSEIN, KHALAILY MARCELA CORNELIA, FARCAS CILLA**

**- S totală =1,15ha**

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 în apropierea intravilanului localitatii Mosnita Noua, 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 De708/4
- la PARCELA PRIVATA A 708/2/36
- la est Hcn241
- la sud PUZ AVIZAT A568/1/29 aprobat prin HCL 23/24.02.2010

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la vest DE 708/4, și din drumul de exploatare De708/3 intr-o maniera deficitara.

Terenul este accesibil de pe laturile de nord și sud, iar utilitatile sunt la puzul aprobat la sud.

- **Categoriile 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.



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

- locuințe individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (cu 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 și servicii publice se va realiza în proximitatea canalului Hcn 241

• **Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor**

Pentru realizarea investiției se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării corecte a funcțiilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Vest a terenului din drumul județean DJ 595D și din drumul de exploatare DE568/3.

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 dotări se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) și RLU Timisoara, iar pentru zona de locuințe se vor asigura câte 2 locuri de parcare pe fiecare unitate locativă.
- 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 .

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 edilitară necesare, aflate la puzul aprobat la sud, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării 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 SI MAXIME

### **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

### **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





**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

modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

**4. 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 cu dotari complementare zonei de locuit in aceasta zona 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 urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin puz.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia