

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a lucrării

Denumirea lucrării:	P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
Beneficiar:	bun comun conform C.F. - Știr Valer, Știr Mirela, Părau Irina Gyonghi, Heitler Andreas
Proiectant general:	s.c. PORIME CONSTRUCT s.r.l.
Amplasament:	Parcela 412499 (A101/2) com Mosnita Noua, jud. TIMIȘ
Proiect nr:	111/ 2008

1.2. Obiectul P.U.Z.

Beneficiarul dorește întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru parcela având nr. TOP 412499 (A 101/2) situate în teritoriul administrativ al comunei Mosnita Noua.

Lucrarea are drept scop dezvoltarea zonei rezidențiale și servicii publice prevăzute în partea de vest a actualului intravilan al comunei Mosnita Noua conform P.U.Z. Director aprobat prin H.C.L.

În baza reglementărilor prezentului P.U.Z. zona va deveni rezidențială și se vor realiza locuințe individuale cu regim de înălțime: P, P+M, P+1, P+2 maxim.

Suprafața parcelei cadastrale ce va fi studiată este de 41.819 mp conf.CF 412499 Mosnita Noua.

Folosința actuală a terenului este teren arabil în extravilan.

Documentația prevede traseul viitoarelor drumuri cu profilurile stradale caracteristice, propunerea unor parcelări cu loturi destinate construcției de locuințe și servicii, soluții de principiu pentru utilități, toate acestea fiind subordonate prevederilor din PUZ Director Mosnita Noua.

1.3. Surse documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.

-Planul Urbanistic Director, întocmit de S.C. IPROTIM S.A. Timișoara.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.

-Ridicare topografică a parcelei.

Documentația este întocmită în conformitate cu:

PROIECT NR. 111 / 2008
P.U.Z - Parcela 412499 – EXTRAVILAN
COM.MOȘNIȚA NOUĂ

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
Beneficiar ȘTIR VALER, ȘTIR MIRELA, PĂRĂU IRINA
GYONGHI, HEITLER ANDREAS

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991, modificată cu legea 453/2001 privind Autorizarea Executării Lucrarilor de Construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G.R. 525/1996 modificat. privind Regulamentului General de Urbanism
 - H.C.J.Timis nr.87/14.12.2004 Reglementari urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și -G.M. 010-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Documentația stabilește condițiile necesare dezvoltării urbane a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat, funcție de investitor-beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul luat în calcul se află juridic în extravilanul Comunei Mosnita Noua și are destinația agricolă. Conform PUZ Director extravilanul Com.Mosnita Noua se va extinde urmând ca zona să fie una rezidențială.

2.2 Incadrarea în localitate

Zona studiată este situată pe partea stângă a drumului județean DJ625 la ieșirea din Mun.Timisoara spre Mosnita Noua pe teritoriul administrativ al comunei Mosnita Noua. Suprafața totală a zonei studiate este de 41819 mp.

Parcela cadastrală ce face obiectul studiului este situată în extravilan și are nr. CAD 412499 (A 101/2) înscrisă în C.F. 412499 Mosnita Noua.

Teritoriul studiat este delimitat prin:

-la vest HC100.

-la est D.E.108

-la nord A101/3/1(PUZ avizat C.J.Timis nr.72/2004)

-la sud A101/1 (PUZ avizat C.J.Timis nr. 37/2016)

Accesul principal este realizat din D.E. 108 la est ce face legătura cu DJ.625. (Timisoara-Buzias)

2.3 Elemente ale cadrului natural

a) Considerații generale:

Din punct de vedere morfologic zona studiată, amplasată adiacent localității Mosnita Noua aparține câmpiei joase TIMIS-BEGA.

b) Potențialul natural

Teritoriul studiat are funcțiunea de teren arabil extravilan.

c) Date geotehnice (cf. studiului geologic)

Terenul este plan, orizontal și fără accidente de relief și are stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$ echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

d) Date climatice

Teritoriul studiat se încadrează într-o zonă cu climă temperată de tip mediteranean și este sub influența mării Adriatice.

Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de $-1,2^{\circ}\text{C}$ respectiv în iulie de $+22, +25^{\circ}\text{C}$

Precipitațiile din lunile martie - septembrie prezintă umiditate scăzută cu valori variind între 62% iulie, 66% aprilie rezultând medii de circa 600 mm anual.

Zilele cu soare reprezintă cca.75% din totalul zilelor.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Ținând cont de nivelul apelor freatice, subsolurile construcțiilor propuse vor putea avea adâncimea de $-2,00\text{m}$. de la nivelul actual al terenului.

În cazul în care la executarea săpăturii se vor semnaliza local umpluturi, sub cota de fundare se vor lua măsuri speciale.

2.4 Circulația

Zona studiată în cadrul P.U.Z. are accesul asigurat prin drumul de exploatare agricolă D.E.108 ce face legătura cu drumul județean D.J.625. Acest drum este în curs de modernizare deoarece în partea nordică a parcelei există P.U.Z. Avizat de C.J.Timis nr.72/2004)

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Funcțiunile care ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenului studiat - teren arabil în extravilan.

Sub aspect juridic terenul studiat se află în proprietate privată.

Terenul nu este ocupat de construcții și cu toate că este cunoscut ca arabil nu este cultivat din motive de calitate a terenului care nu dau rezultate agricole corespunzătoare.

Pe teren există linii aeriene de înaltă tensiune.

În zonele învecinate există studii de urbanism.

2.5.2 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu au fost semnalate în timp riscuri naturale în zonă.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate pot fi rezumate în următoarele:

- Disfuncționalități privind circulația auto și pietonală (inexistența circulațiilor amenajate)
- Lipsa serviciilor în zonă.
- Lipsa zonelor verzi amenajate.

Cea mai mare parte a disfuncționalităților va putea fi corectată prin acoperirea necesităților potrivit prevederilor prezentei documentații.

2.6 Echiparea edilitară

- *Stadiul echipării edilitare a zonei*

Zona nu deține rețele edilitare.

Prin PUZ se propune echiparea cu rețele edilitare la nivelul cerut de realizarea de construcții pe viitoarele parcele.

- *Principalele disfuncționalități*

Se apreciază că disfuncționalitățile cele mai evidente sunt legate de lipsa dotării complete cu utilități a zonei :

Alimentarea cu apă – canalizare menajeră și pluvială: - nu exista

Rețelele de transport și distribuție energie electrică: - nu există.

Încălzire:- nu există

Alimentare cu gaz metan: - nu există

Telefonie, fibra optica, alte instalații- nu există.

2.7 Probleme de mediu

La ora actuală, terenul luat în studiu este în folosința agricolă neexistând un micro-ecosistem valoros pe suprafața sa propriu-zisă. De asemenea el nu conține nici un fond construit, care să susțină folosința actuală.

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic.

Nu există în zonă valori de patrimoniu.

Nu există în zonă potențial balnear.

Toate aceste aspecte relevă faptul că evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului având în vedere următoarele:

Nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă orășenească în devenire.

Nu sunt evidențiate riscuri naturale existente.

Sistemul căilor de comunicații, și echipare edilitară, existente și proiectate nu prezintă riscuri pentru zonă.

De asemenea, în acest moment nu se constată activități poluante care să impună luarea unor măsuri speciale.

2.8 Opțiuni ale populației.

Planul Urbanistic Zonal este rezultatul studiului de ansamblu propus în faza PUZ Director realizat pentru dezvoltarea Com.Mosnita Noua.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor prin hotărârile Consiliului Local privind documentele de amenajare a teritoriului, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Terenul din zona studiată este în proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții în principal pentru cele rezidențiale și servicii.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și dezbateri publice.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 Ridicarea topo

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicare topografică realizată (vezi planșa 1).

3.1.2 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare, rezulta că nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. **În**

zona studiata nu se vor amplasa obiective industriale.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Zona fiind in extravilanul Com.Mosnita Noua teritoriul este studiat printr-un P.U.Z. Cu caracter Director. In cadrul zonificarii este prevazuta extinderea zonei de locuit si a functiunilor complementare acesteia, retele rutiere si edilitare.

3.3 Modernizarea circulatiei

Pentru asigurarea circulatiei majore in zona studiata se propun urmatoarele solutii:
(coordonate atat cu prevederile P.U.Z. Director cat si cu concluziile studiului asupra amplasamentului)

1. Modernizarea DE 108 – drum marginal situat in partea estica a parcelei studiate ce va face legatura cu DJ625. Prospectul propus fiind de 12.00 m. Acest prospect a fost preluat din P.U.Z. Director

2.Modernizarea drumului de exploatare existent - DE 98/7 aflat la vestul parcelei studiate si face legatura cu DJ 625. Prospectul propus al strazii este de 12 m.

3.Se propune de altfel traversarea zonei pe directia N-S cu o strada de 16 m propusa in P.U.Z. Director

3.4 Sistematizarea pe verticala

Sistematizare pe verticala va corela relatia cota teren natural – cota accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii si colectării apelor meteorice catre rigolele propuse.

3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In cadrul studiului, respectând prevederile P U.Z. Director al localității Mosnita Noua precum si solicitările temei program, se propun urmatoarele:

-Parcelarea terenului format din parcela cadastrala 412499 (A101/2) bun comun in cote parti, avand suprafata de 41819 mp astfel:

-Prin parcelare s-au realizat 32 loturi + drumul si zona verde. Loturile destinate constructiilor de locuinte si functiuni complementare au suprafata ce variaza intre un minim 600 mp .si un maxim de 1263 mp. Frontul la strada min.15,85m

Prin reconfigurarea drumului de exploatare agricola existent pe latura vestica a parcelei studiate - D.E.108- respectiv preluarea drumului de 16 m si cele de 12 m pe directia N-S (drumuri cu prospecte stradale prestabilite in studiilor de urbanism invecinate) si deschiderea noului drum ce traverseaza zona pe directie E-V si încadrarea lui ca strada cu un prospect stradal de 12.00 m se vor asigura accesele la majoritatea loturilor propuse. Parcelarea mai cuprinde 1 lot aferent drumurilor propuse, 4 loturi pentru zona verde si utilitati.

Clădirile pot fi individuale sau cuplate doua cate doua si vor avea un regim de inaltime maxim P, P+M, P+1, P+1E+M, P+2E si max.P+2E+M)

Regimul de aliniere propus pentru drumul propus vizeaza o retragerea cu 5.00 m de la frontul stradal.

PROIECT NR. 111 / 2008
P.U.Z - Parcela 412499 – EXTRAVILAN
COM.MOȘNIȚA NOUĂ

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
Beneficiar ȘTIR VALER, ȘTIR MIRELA, PĂRĂU IRINA
GYONGHI, HEITLER ANDREAS

Fiecare locuință va avea asigurat cel puțin un loc de staționare auto în interiorul parcelei.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de maxim 30% pentru locuire și 40% pentru dotări și servicii publice de cartier.

Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim va fi de :

C.U.T. - 0,9 locuire, locuire și funcțiuni complementare

., C.U.T. - 1,2 dotări și servicii publice

BILANT TERITORIAL.

	Existent	Propus	%
Suprafata totala a zonei studiata	41819 mp	41819 mp	100
Loturi pentru locuinte	-	15121 mp	36
Locuinte cu functiuni complementare	-	2196mp	5
Dotari si servicii publice	-	2349 mp	6
Circulatii auto, pietonale, z.v. de aliniament (trece in domeniul public)	-	10128 mp	24
Zone verzi	-	12026 mp	29
Terenuri libere	41819 mp	41819 mp	100,00%

În concluzie terenul studiat se împarte în:

23 loturi cu locuinte

3 loturi cu functiuni complementare si locuinte

2 loturi cu dotări și servicii publice

4 loturi pentru zone verzi

1 lot pentru drum.

Propunerile de urbanism au avut în vedere:

- disfuncționalitățile existente;
- poziția zonei față de localitatea Mosnita Noua;
- posibilitățile de asigurare a utilităților în zona;
- integrarea în prevederile de dezvoltare generală a localității;

3 6 Dezvoltarea echipării edilitare.

3.6.1.Alimentarea cu apa și canalizarea.

Zona studiată nu dispune de un sistem de alimentare cu apă potabilă și de canalizare.

Alimentarea cu apă va fi asigurată din rețeaua de apă din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apă al localității Mosnita Noua prin realizarea unei extinderi a rețelei de apă.

Apele uzate menajere vor fi preluate în sistemul centralizat de canalizare al localității Mosnita Noua după realizarea extinderilor de rețele de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafața drumurilor și trotuarelor se vor stoca într-un bazin de retenție propus să se amplaseze în zona, după ce au fost procesate de separatorul de produse petroliere și namol. Preaplinul bazinului de retenție se va deversa în canalul ANIF Hc 109, existent în zona.

3 6.2.Alimentarea cu energie electrică și telefonie.

Locuințele propuse urmează să se alimente cu energie electrică din sistemul local energetic, postul trafo general va fi amplasat pe lotul 9, de aici alimentarea individuală se va realiza îngropat, soluție mai economică și favorabilă din punct de vedere estetic.

a) Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament se propune montarea unui post trafa de tip prefabricat alimentat din surse SC ELECTRICA SA prin LES 20kV.

De la postul trafa se va realiza o rețea stradală de joasă tensiune 0,4kV, preferabil subterană de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii metalici cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu de 250W.

Important:

Se va realiza corelarea stălpilor metalici propusi pentru iluminatul stradal cu accesele, volumele existente sau cele in curs de construire.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de SC ELECTRICA SA pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta (cu observatia de mai sus).

Lucrări necesare

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Racordul de 20kV al postului trafa
- Realizarea postului trafa de tip prefabricat
- Realizarea rețelei stradale de joasă tensiune ~ 350m
- Realizarea rețelelor de iluminat stradal
- Realizarea branșamentelor trifazice la locuințe cu montarea blocurilor de protecție și măsură BPM

b)Telefonie

Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de societatea furnizoare de servicii de acest gen., în baza proiectului elaborat de aceasta, prin prelungirea rețelelor existente în zonă.

Lucrări necesare:

- Realizarea proiectului de telefonizare a zonei
- Realizarea rețelelor telefonice și branșarea locuințelor (se consideră 1 post telefonic / locuință)

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

In prezent amplasamentul este marginit pe latura vistica de drumul de exploatare D.E.108 - drum vicinal din pamant – nemoderniza.

In rest zona nu este dotata cu retele tehnico – edilitare, respectiv cu alt tip de gospodarie subterana

3.6.3.Alimentarea cu gaze naturale.

Zona studiata nu dispunr de alimentare cu gaze naturale, acest lucru va fi posibil cand se va realiza extinderea de retele de gaz.

3.7.Protectia mediului.

Realizarea prevederilor prerzentului P.U.Z. conduc la modelarea si integrarea urbana a parcelei studiata in ansamblul studiilor de acest gen in Com.Mosnita Noua.

Parametrii optimi ai factorilor de mediu se vor realiza prin operațiuni de natura urbana si tehnica completate de cele de ordin administrativ, juridic si igienico – sanitar.

In concluzie se impune:

- realizarea alimentarii cu apa in sistem centralizat;
- realizarea sistemului centralizat de epurare a apelor uzate;
- realizarea si modernizarea tramei stradale;
- realizarea spatiilor plantate din cadrul fiecărui lot,,a plantațiilor de aliniament;

- evacuarea ritmica a gunoiului menajer;

3.8.Obiective de utilitate publica

Se propune realizarea străzilor ce vor asigura acces la loturile create.

Alte obiective de utilitate publica propuse sunt:

- rețeaua de alimentare cu apă;
- rețeaua de canalizare;
- rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- rețeaua de gaz

Regimul juridic al terenurilor din zona studiată a evidențiat:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice
- terenuri aparținând domeniului public local

În funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulație al terenurilor între deținători.

Terenurile ce urmează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza străzile propuse. Asupra zonelor afectate de realizarea acestor străzi se va institui interdicție temporară de construcție.

4.CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Obiectivele principale care au stat la baza stabilirii categoriilor de intervenție a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al localității Mosnita Noua;
- respectarea elementelor prevăzute în tema de proiectare;

În baza Planului Urbanistic Zonal se fundamentează introducerea în intravilanul localității Mosnita Noua a zonei studiate.

Terenul ce urmează a fi introdus în intravilanul extins, având în prezent categoria de folosință agricolă, este supus în prezent interdicției temporale de construire, până la avizarea favorabilă a prezentului P.U.Z.

Ridicarea interdicției se va face numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr 18/1991 republicată în anul 1998 și Legea 138/2004, cu plata taxelor legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuit agricol se va face de către beneficiar pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Se vor întocmi toate studiile de teren necesare (GEO.OSPA scoaterea din circuit agricol, lucrările cadastrale).

**PROIECT NR. 111 / 2008
P.U.Z - Parcela 412499 – EXTRAVILAN
COM.MOȘNIȚA NOUĂ**

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
Beneficiar ȘTIR VALER, ȘTIR MIRELA, PĂRĂU IRINA
GYONGHI, HEITLER ANDREAS**

Intocmit:

arh. Nicolae PORIME