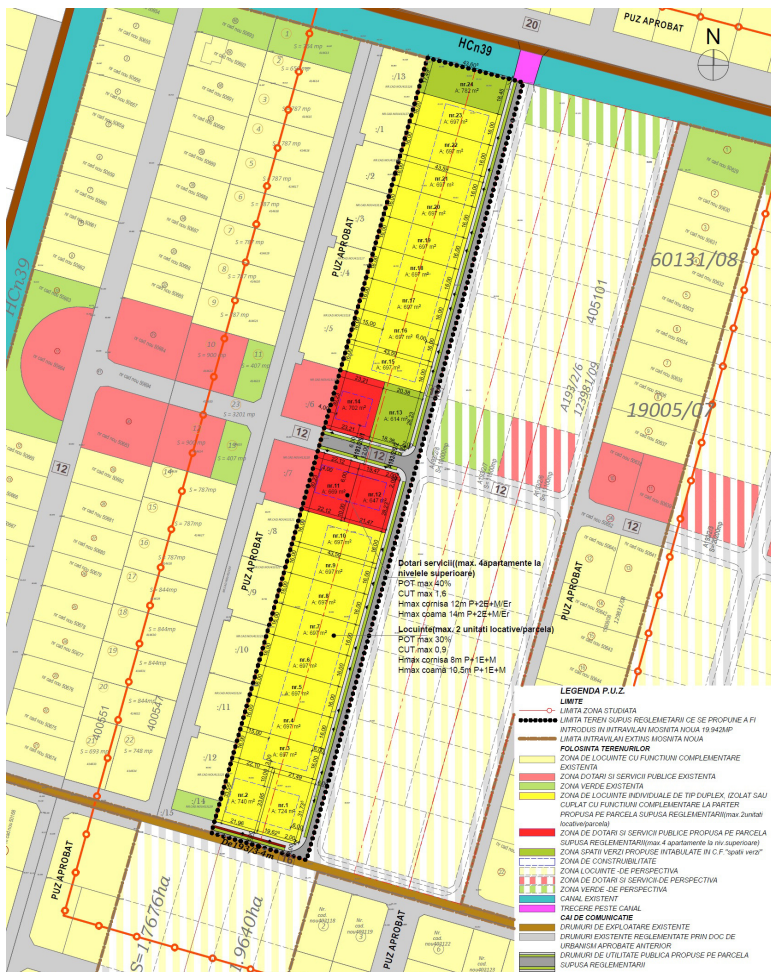




FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI
SERVICII PUBLICE, C.F.414017, C.F.419281,
nr.cad.193/2/9/1, nr.cad.A193/2/9/2 -19.942mp**

Beneficiari:

**NICOLA ANA, ANCA-NICOLA LACRAMIOARA-
CARMEN,NICOLA LILIANA MARIANA, NICOLA
SIMONA LILIANA,NICOLA FLORIN DANIEL,NICOLA
DANIELA, NICOLA SORIN, NICOLA VASILE IOAN**

Proiectant general:

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

Data elaborării:

sept. 2018

Faza de proiectare:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pr. nr. 98/2018 – P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –
extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timis, C.F.414017, C.F.419281, nr.cad.193/2/9/1, nr.cad.A193/2/9/2 -19.942mp
beneficiari- **NICOLA ANA, ANCA-NICOLA LACRAMIOARA-CARMEN,NICOLA LILIANA MARIANA, NICOLA SIMONA LILIANA,NICOLA FLORIN
DANIEL,NICOLA DANIELA, NICOLA SORIN, NICOLA VASILE IOAN**

MEMORIU DE PREZENTARE



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: 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

Topo: **P.F.A. COJOCARU ALIN-OVIDIU**
Ing. Cojocaru Alin- Ovidiu

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: emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.1268 din 10.07.2018

Extrase CF 414017,419251

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 04 –	Propunere de mobilare urbanistica	sc.1:1000
Planșa 05 –	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: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan Mosnita Noua, județul Timiș,*
CF414017,419251 S.teren=19.942mp

**NICOLA ANA, ANCA-NICOLA LACRAMIOARA-CARMEN,NICOLA LILIANA
MARIANA, NICOLA SIMONA LILIANA,NICOLA FLORIN DANIEL,NICOLA DANIELA,
NICOLA SORIN, NICOLA VASILE IOAN**

MEMORIU DE PREZENTARE – faza STUDIU DE OPORTUNITATE



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: emiliadumitrele@gmail.com

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.414017, 419251, S.teren=19.942mp*

Beneficiari:

NICOLA ANA, ANCA-NICOLA LACRAMIOARA-CARMEN, NICOLA LILIANA MARIANA, NICOLA SIMONA LILIANA, NICOLA FLORIN DANIEL, NICOLA DANIELA, NICOLA SORIN, NICOLA VASILE IOAN

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: sept. 2018

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului comunei Moșnița Nouă- sat Mosnita Veche, la nord față de drumul județean DJ 592 Timișoara Moșnița Nouă, a unor locuințe cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **19.971** mp teren, suprafața ce a fost rectificată la OCPI în urma actualizării datelor (conform cf depus pt certificat de urbanism suprafața era 20000mp). Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

C.F. **414017** Mosnita Veche, numar cad A193/2/9/1 în suprafață de 9.971mp, arabil extravilan, proprietar – Nicola Liliana Mariana, Nicola Simona Liliana, Nicola Florin Daniel, Nicola Daniela, Nicola Sorin, Nicola Vasile Ioan.

C.F. **419571** Mosnita Veche, numar cad A193/2/9/2 în suprafață de 9.971mp, arabil extravilan, proprietar – Nicola Ana, Anca- Nicola Lacramioara- Carmen

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea locuintelor cu functiuni complementare si servicii in proximitatea intravilanului Mosnita Veche.

• **Zona studiata:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind la limita intravilanului extins al comunei 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 HCn39, DE46
- la vest HCn 39, DE58
- la est HCn 194
- la sud DE193/3

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la est De 193/3, intr-o maniera deficitara si din drumul de la vest propus printr-o alta documentatie de urbanism aprobata anterior.

Terenul este accesibil de pe latura de vest si latura sudica, utilitatile sunt la sud la aproximativ 100m de amplasament.

• **Categoriile functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale**

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – zona de locuinte 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: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Funcțiunea propusă : nu se modifică – zona de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

- Parcele pt locuințe cu funcțiuni complementare 13.313mp- 66,76%
- Spații verzi-1.396mp-7,00%
- Drumuri, platforme,parcaje-3.215mp-16,12%
- Dotări și servicii publice-2.018mp-10,12%
- Total-19.942mp-100%

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

lucru:

- locuințe pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii cu maxim 2 apartamente la nivelele 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 dotări și servicii publice se va realiza în continuarea celor propuse în alte documentații aprobate anterior, fiind cuplata cu zona verde- plantatii copaci, parc, loc de joacă.

• **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 funcțiunilor 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 sud a terenului din drumul de exploatare DE193/3

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 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 ce strabate mijlocul terenului de la est la vest, 12m pentru drumul de la nord la sud și 16m pentru drumul de la sud.



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: emiliadumitrele@gmail.com

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, 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 interventii

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME SI MAXIME

locuinte(max.2 unitati locative pe parcela)

P.O.T. max 30%

C.U.T. max – 0,9

Hmax.cornisa 8m P+1E+M

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

dotari si servicii publice(max. 2 apartamente la nivelele superioare)

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,6

Hmax.cornisa 12m P+2E+M/Er

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

Regimul de aliniere al constructiilor:

In urma analizei documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:

-6m fata de aliniament

-2m fata de limitele laterale pt P+1E, la peste P+1E se aplica H/2 din inaltime

-10m fata de limita posterioara,

iar pt parcele de dotari si servicii se va respecta zona de construibilitate din plansa 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



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: emiliadumitrele@gmail.com

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

b)prezenta canalului Anif Hcn39, 194, ce impune o zona de protectie de 2m.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ Director., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si 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 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