



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

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,**
*extravilan comuna Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.419571,
C.F.419675
nr.cad. A92/3/4, A92/3/5,*

Beneficiari:

**Matei Costin Dragoș, Matei Rodica Ileana, Niță Traian Florin,
Niță Daciana Sorina, Mocanu Cătălin, Silasi Livia, Silasi
Gheorghe**

Proiectant general:

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

Data elaborării:

ian. 2018

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: 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.53 din 29.01.2018

Extrase CF 412614,412613

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 03 –	Propunere de mobilare urbanistica	sc.1:1000



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 comuna Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.419571, C.F.419675*

nr.cad. A92/3/4, A92/3/5,

▪ **Matei Costin Dragoș, Matei Rodica Ileana, Niță Traian Florin, Niță Daciana Sorina, Mocanu Cătălin, Silasi Livia, Silasi Gheorghe**

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

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI**

COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan comuna Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.419571, C.F.419675nr.cad. A92/3/4, A92/3/5,*

Beneficiari: Matei Costin Dragoș, Matei Rodica Ileana, Niță Traian Florin, Niță Daciana Sorina, Mocanu Cătălin, Silasi Livia, Silasi Gheorghe

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: ian. 2018

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-vest a extravilanului comunei Moșnița Nouă, la nord față de drumul județean DJ 592 Timișoara Moșnița Nouă, a unor locuințe cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **9972 mp** teren.

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

C.F. **419571** Moșnița Nouă, numar cad A92/3/4 în suprafață de 4.986mp, arabil extravilan, proprietari – Silasi Livia si Silasi Gheorghe

C.F. **419675** Moșnița Nouă, numar cad A92/3/5 în suprafață de 4.986mp, arabil extravilan, proprietari – Matei Costin Dragoș, Matei Rodica Ileana, Niță Traian Florin, Niță Daciana Sorina, Mocanu Cătălin.

- S totală =0,9972 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 extins al 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 documentatii de urbanism aprobate in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre documentatia P.U.Z. A92/3/6 aprobata la sud, HCN90 la vest, HCN39 la nord si DE92/5 la est. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale, cabinete medicale, grădinițe, școli, etc.)

Pr. nr. 32/2016 – P.U.Z. ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –
extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.419571, C.F.419675, nr.cad.A92/3/4, nr.cad.A92/3/5 -9.972mp
beneficiari- Matei Costin Dragoș, Matei Rodica Ileana, Niță Traian Florin, Niță Daciana Sorina, Mocanu Cătălin, Silasi Livia, Silasi Gheorghe

MEMORIU DE PREZENTARE

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale comunei Moșnița Nouă, se prevedea ca această zonă să fie destinată locuințelor și funcțiunilor complementare.

- se vor respecta prospectele stradale minimale si anume 12m pentru artera rutiere din est, 10m+HCn+12m pentru cea din vest si 12m pentru strazile interioare, asigurandu-se continuitatea strazilor realizate in documentatiile de urbanism aprobate.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Terenul studiat se află la nord-vest față de comuna Moșnița Nouă

Zona studiata este accesibila prin drumul de exploatare DE 93/2.

- **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

- Parcele pt locuinte cu functiuni complementare 6.556mp- 65,74%
- Spatii verzi-700mp-7,02%
- Drumuri, parcaje-1977mp-19,83%
- Dotari si servicii publice-739mp-7,41%
- Total-9.972mp-100%

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

- locuinte pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii
- 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 judetean fiind separata de zona de locuinte printr-o perdea de protectie verde- zona verde, plantatii copaci, parc, loc de joaca.

- **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 est a terenului din drumul din drumul de exploatare DE93/2 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 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 vor respecta prospectele stradale minimale și anume 12m pentru artera rutieră din est, 10m+HCn+12m pentru cea din vest și 12m pentru strazile interioare, asigurându-se continuitatea strazilor realizate în documentațiile de urbanism aprobate.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă

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, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zonă sunt bransate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitățile de transport admise**

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

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

locuințe

P.O.T. max 30%

C.U.T. max – 0,9

Hmax.cornisa 8m P+1E+M

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

dotări și servicii publice

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,6

Hmax.cornisa 12m P+2E+M

Hmax.coama 14m P+2E+M

Regimul de aliniere al construcțiilor:

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zonă adiacentă parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:



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

-2m fata de limita laterala pt cladiri de maxim P+1E(pt regim mai mare se respecta H/2 din inaltimea la cornisa)

-6m fata de frontul stradal

-10m fata de limita posterioara,

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat există documentatii de urbanism aprobate anterior.

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.

Mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de arabil, aflate în proprietate privată
- b) drumul de exploatare DE 92/5 la est
- c) Hcn 90 la vest si Hcn39 la nord

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 terțiar

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

b)prezenta canalului Anif Hcn90 si 39, ce impun 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 SUPTORATE 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