



1. FOAIE DE CAPAT

PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

AMPLASAMENT:

comuna Mosnita Noua, localitatea Mosnita Veche

**CF 411157, CF 411159, CF 411160, MOSNITA VECHE
NR. CAD A 242/2/1, A 242/2/2/1, A242/2/2/2**

BENEFICIAR:

SC CARPARTIS ENTERPRISE SRL

PROIECT NR.:

U 01 / 2017

FAZA:

AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII:

MARTIE 2019

PROIECTANT:

S.C. FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.

URBANIST RUR

Loredana PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE– PUZ
- Certificat de urbanism nr. 1723/25.09.2017
- Extras CF nr. 411157, 411159, 411160, Mosnita Noua
- C.U.I.

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. U01.01
SITUATIA EXISTENTA	PL. NR. U01.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U01.03
STUDIU DE CVARTAL	PL. NR. U01.04

4. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ***PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE***

- Amplasament : ARABIL EXTRAVILAN comuna MOSNITA NOUA,
localitatea MOSNITA VECHE
CF: 411157, 411160, 411159
nr. Cad A242/2/1, A242/2/2/1, A242/2/2/2.

- Faza de proiectare: AVIZ DE OPORTUNITATE

- Beneficiari : SC CARPARTIS ENTERPRISE SRL

- Proiectant general : "FISHER ARCHITECT DESIGN" s.r.l.

- Proiectanti specialitate

- Urbanism : arh. LOREDANA PESCARU

- Data elaborarii : mai 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Parcelare teren in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 1723 din 25.09.2017, eliberat de Primaria comunei Mosnita Noua si pentru lucrarea – PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, localitatea Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua, parcelele cu nr. Cad 411157(A242/2/1), 411160(A242/2/2/1), 411159 (A242/2/2/2).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în intravilanul localitatii Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua , parcela avand numerele nr. Cad 411157(A242/2/1), 411160 (A242/2/2/1), 411159 (A242/2/2/2).cu **suprafata totala de 59.400 mp** conform extras CF nr. 411157, 411160, 411159 si masuratorii din teren cu aviz de incepere PUZ de la OCPI nr. 1306/2018 .

2.2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Mosnita Noua are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cat si al locuirii.

În partea de nord-vest a localitatii Mosnita veche in intravilan, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidentiale, cuprinzând loturi pentru construcția de case unifamiliale sau cu doua unitati locative, drumurilor de acces si a echiparilor tehnico-edilitara.

In prezent acest teren are folosinta actuala de teren agricol. Tendinta de dezvoltare a localitatii Mosnita Veche si a Municipiului Timisoara este de ocupare si construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan, fiind delimitat astfel:

-la SUD - DE242/14-4m(retrasat) si Teren parcelat pentru locuinte si functiuni complementare si puz avizat.

-la NORD - Drum de exploatare si Teren arabil neparcelat

-la VEST - HCN si Teren parcelat pentru locuinte si functiuni complementare (PUZ AVIZAT).

-la EST -A242/2

Terenul are forma regulata si o suprafata totala de 59.000mp (conform masuratorii topo) .

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul luat în studiu are categoria de folosinta teren arabil, incadrat in clasa a III-a de fertilitate, conform studiului pedologic nr. 1044/18.07.2016,realizat de Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimie Timis, fiind liber de constructii. Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian in partea de sud-vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45⁰ nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6⁰ C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat-moderata.

Seismic, în conf. cu normativul P 100/ 92, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având Tc= 1,0 sec., și Ks = 0,16 (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

NH_{max} = 0,80 fata de nivelul terenului natural

NH_{med} = 1,50 fata de nivelul terenului natural

Se face precizarea că pe amplasament, se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+M, P+1E +M luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri.

2.4. CAI DE COMUNICATII

Accesul din Timișoara in comuna Mosnita Noua se face pe Calea Buziasului si mai apoi pe drumul judetean DJ 592 pana in localitatea Mosnita Noua si apoi stanga pe DJ 592D pana in localitatea Mosnita Veche. Din centrul localitatii se vireaza spre dreapta pe strada Bisericii. La intersectia cu strada Suvagau Danila se vireaza dreapta iar apoi dreapta pe drumul de exploatare DE 214.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul se află in extravilanul localitatii si este format din parcela cadastrala urmatoare::

- nr. Cad 411157(A242/2/1), in suprafata de 39300mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, beneficiar: SC CARPARTIS ENTERPRISE SRL, intabulare drept de proprietate, dobandite prin Conventie cota actuala 1/1; fara sarcini;
- nr. Cad 411159(A242/2/2/2) in suprafata de 8600mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, beneficiar: SC CARPARTIS ENTERPRISE SRL, intabulare drept de proprietate, dobandite

prin Conventie cota actuala 1/1; fara sarcini.

– nr. Cad 411160 (A242/2/2/1) in suprafata de 11500mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, beneficiar: SC CARPARTIS ENTERPRISE SRL, intabulare drept de proprietate, dobandite prin Conventie cota actuala 1/1; fara sarcini.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Nu exista retele de apa, canalizare menajera sau pluviala in zona studiata.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată nu există retea de energie electrica.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există retea de iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunile propuse vor fi în directă legatură cu dezvoltarea zonei, fără a afecta mediul înconjurător.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA MOSNITA NOUA – pentru zona studiată nu există prevederi expres. Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural - urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprins în circuitul agricol, folosința sa fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate construcției de case unifamiliale sau pentru maxim două unități locative, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 20% din suprafața lotului.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a

fatadelor si curtilor interioare.

Conditii de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite, cu exceptia ca nu se recomanda realizarea de subsoluri.

Conditii de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulatiei rutiere in zona studiata se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva conformandu-se cu prevederile din PUG / PUZ director. O conditie necesara este asigurarea accesului la locuintele din zona. Strazile adiacente zonei studiate vor fi de categoria 3 si 4 respectand trama stradala propusa de PUZ-ul director. Va exista si o strada noua de categoria 4 interioara zonei in studiu.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut conform cu STAS 10144/3,5,6 care stabilesc geometria strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile strazii precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Se propun profile conform normativelor in vigoare, in acord cu importanta lor in reseaua stradala (vezi planșa 1.03).

a) Strada adiacenta in partea de SUD a PUZ-ului este de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime.

b) Strada adiacenta in partea de NORD a PUZ-ului este de categoria 2 colectoare cu 4 benzi de circulatie si prospect de 20m latime.

c) Strada adiacenta in partea de SUD-VEST a PUZ-ului este de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime.

d) Strazile interioare PUZ-ului sunt de categoria a 4-a cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime.

3.4.3. Transportul in comun

In prezent in zona studiata nu exista trasee de transport in comun.

3.4.4. Parcaje si garaje

In cazul zonei destinate constructiei de locuinte se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/ garare pe loturile proprii in cazul locuintelor individuale; Se vor asigura spatii verzi cu respectarea RLU.

3.4.5. Intersectii

Cele 3 intersectii care vor rezulta in urma strazilor noi de acces la PUZ, vor fi reglementate din punct de vedere rutier de catre institutia acreditata.

3.4.6. Semaforizari

Semaforizarile vor fi reglementate din punct de vedere rutier de catre institutia acreditata.

3.4.7. Organizarea circulatiei pietonale

Strazile propuse sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzatoare in functie de

categoria strazii.

Traversarile pietonale se vor amenaja in conformitate cu Normativul C239-94 la cerintele persoanelor cu handicap.

3.4.8. Sistemizarea verticala

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistemizare pe verticala este redus, lucrarile rezumandu-se la realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale. Se vor asigura urmatoarele:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 59400mp, intr-un numar de 50 parcele, din care:

- 18 parcele pentru locuinte cu 6 unitati locative/ parcela,
- 4 parcele pentru locuinte cu 6 unitati locative/ parcela,
- 18 parcele pentru locuinte individuale sau cu maxim 2 unitati locative/parcela,
- 5 parcele pentru dotari si servicii publice la parter cu locuinte la etaj (maxim 2 unitati locative),
- 5 parcele pentru zone verzi.

Loturile pentru locuințe sunt propuse pentru constructii izolate, cuplate sau cu doua, patru sau sase unitati locative cu suprafete cuprinse intre 582 mp si 1454 mp, in regim de inaltime de maxim P+1E+M etaje.

Loturile pentru dotari si servicii publice au suprafete cuprinse intre 857 mp si 1129pm, intr-un regim de inaltime de P+2E.

Solutia propusa, este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit.

Prin P.U.Z. se propun următoarele operațiuni :

- Generarea unui cartier rezidențial cu dotări si servicii publice, ce va fi inclus în viitorul P.U.G. al comunei Moșnița Nouă. Din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu locuinte si dotari si servicii publice compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de inaltime P ÷ maxim P+1E+M.
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza etapizat, corelat cu evoluția zonei.
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări si servicii.
- Asigurarea de spații verzi necesare zonei.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei.

- Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei.
- Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zona rezidențială propusă, prin realizarea unui foraj centralizat, respectiv a unei fose septice centralizate și cu rezervarea unor suprafețe de teren având o destinație specifică.
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.
- Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului cu parcele pentru locuințe individuale, cuplate și colective și dotări și servicii compatibile cu funcțiunea de locuit .

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe colective este prevăzut la maximum P+1E+M.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe individuale / 2 unitati locative este prevăzut la maximum P+1E+M.

Regimul de înălțime al construcțiilor de dotări și servicii publice este prevăzut la maximum P+2E.

Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament (limita dintre domeniul public și domeniul privat) a fost stabilită la 5,00 m pentru locuințe cu maxim 2 unitati locative și pentru parcelele ce dotări și servicii publice și de 3.00m pentru parcelele cu 4 și cu 6 unitati locative.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

	Existent		Propus	
	Suprafata	%	Suprafata	%
	mp		mp	
Teren CF 411157	39300			
Teren CF 411160	11500			
Teren CF 411159	8600			
Total teren	59400	100,00%	59400	100,00%
Dotari si servicii publice la parter / locuinte la etaj			5099	8,58%
Locuinte cu maxim 2 unitati locative			18863	31,76%
Locuinte cu maxim 4 unitati locative			4347	7,32%
Locuinte cu maxim 6 unitati locative			10876	18,31%
Zona verde			4897	8,24%
Circulatii si zone verzi de aliniament			15318	25,79%

Indici urbanistici :

- pentru locuinte individuale / 2, 4 sau max 6 unitati locative

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuinte:

$$P.O.T. \text{ Max. } = 30 \%$$

$$C.U.T. \text{ Max. } = 1,00$$

Regim de inaltime: $P + 1E + M$

H maxim cornisa = 9.00m

H maxim comana = 11.00m

- retragere fata de aliniament 3,00m / 5.00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m

- retragere fata de limitele laterale:

- pentru constructii $P - P+M$ retragere de min. 2.00m

- pentru constructii $P+1E+M$ retragere de min. $H_{cornisa} / 2$

- pentru zona de dotari si servicii publice

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de dotari si servicii :

$$P.O.T. \text{ Max. } = 40 \%$$

$$C.U.T. \text{ Max. } = 1.2$$

Regim de inaltime: $P + 2E$

H maxim cornisa = 11.00m

H maxim coama = 15.00m

- retragere fata de aliniament 5,00m

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m

- retragere fata de limitele laterale

- pentru constructii $P - P+M$ retragere de min. 2.00m

- pentru constructii $P+1E+M$ retragere de min. $H_{cornisa} / 2$



Managementul deșeurilor:

Colectarea si depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe bază de contract și transportate la deponeul de la Timișoara.

Intocmit,
arh. Loredana PESCARU