

1. FOAIE DE CAPAT

PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

AMPLASAMENT: Arabil extravilan, comuna MOȘNIȚA NOUĂ,
localitatea MOȘNIȚA VECHE,
NR.CF. 405101 (NR. CAD. 405101), NR. CF. 410296
(NR. TOP. A193/2/7), NR. CF. 419554 (NR. TOP. A193/2/8)

BENEFICIAR: CANDALE AUGUSTIN,
CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA
SMIT ELENA
TIMOTEI MIRCEA

PROIECT NR.: U 49 / 2019

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: IUNIE 2019

PROIECTANT: FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.
CUI: 36781816
J35/3224/2016
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

URBANIST RUR Loredana PESCARU

2. BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Cerere
- Certificat de urbanism nr. 1976/12.11.2018
- Extras CF nr. 405101, 410296, 419554
- Copie CI
- MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. U49.01
PLAN DE SITUATIE EXISTENT	PL. NR. U49.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U49.03
STUDIU DE CVARTAL.....	PL. NR. U49.04
RIDICARE TOPOGRAFICA	

3. 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: comuna MOSNITA NOUA, sat MOSNITA VECHE
ARABIL EXTRAVILAN,
NR.CF. 405101 (NR. CAD. 405101), NR. CF. 410296
(NR. TOP. A193/2/7), NR. CF. 419554 (NR. TOP.
A193/2/8)
- Faza de proiectare: AVIZ DE OPORTUNITATE
- Beneficiari: CANDALE AUGUSTIN,
CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA
SMIT ELENA
TIMOTEI MIRCEA
- Proiectant general: "FISHER ARCHITECT DESIGN" S.R.L.
- Proiectanti specialitate urbanism: arh. LOREDANA PESCARU
- Data elaborarii: IUNIE 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obținere aviz de oportunitate în vederea parcelării terenului, în conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 1976/12.11.2018, eliberat de Primăria comunei Mosnita Noua pentru lucrarea – PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, sat MOSNITA VECHE, comuna Mosnita Noua, parcelele cu nr. NR.CF. 405101 (NR. CAD. 405101), NR. CF. 410296 (NR. TOP. A193/2/7), NR. CF. 419554 (NR. TOP. A193/2/8).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în extravilanul localității Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua , parcelele având numărul NR.CF. 405101 (NR. CAD. 405101), NR. CF. 410296 (NR. TOP. A193/2/7), NR. CF. 419554 (NR. TOP. A193/2/8) cu **suprafața totală de 32.578 mp** conform extras CF și măsurătorii din teren.

2.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI 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, cât și al locuirii.

În partea de nord-est a localității Mosnita Veche în extravilan, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidențiale, cuprinzând: loturi pentru construcția de case unifamiliale sau cu două unități locative, și de asemenea loturi destinate construcției de case înșiruite, drumuri de acces și a echipări tehnico-edilitară.

În prezent acest teren are folosința actuală de teren agricol. Tendința de dezvoltare a comunei Mosnita Noua este de ocupare și construire a acestei zone.

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

- la SUD - drumul de exploatare De 193/3 (strada Teiului);
- la NORD - canalul de desecare Hcn 39, De 46;
- la VEST - Teren urbanizat pentru locuințe cu maxim 2 apartamente din nr top. A193/2/9/1,2, aprobat cu HCL nr. 170/29.05.2019;
- la EST - Teren urbanizat pentru locuințe cu maxim 2 apartamente din nr top. A193/2/9/5,4 ;

Terenul are forma regulată .

Zona este lipsită de factori de poluare. 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 45° 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 (10,6° 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

2.4. CAI DE COMUNICATII

Accesul din Timișoara in comuna Mosnita Noua se face pe Calea Buziasului si mai apoi pe drumul judetean DJ 595D spre Mosnita Veche, pe Calea Mosnitei-strada Bistrei-strada Mare-strada Ioan Farchescu-strada Dafinului. Accesul la parcela se face din drumul judetean De193/3 (strada Teiului).

Distanța de la vatra veche la parcela este de 385m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul se află in extravilanul localitatii si este format din parcelele cadastrale urmatoare:

- Nr CF. 405101, parcela cu nr cad.405101 (nr. Top. A193/2/6) in suprafata de 11078mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Veche, beneficiar CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; fara sarcini;
- Nr CF. 410296, parcela cu nr. Top. A193/2/7 in suprafata de 11500mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Veche, beneficiar SMIT ELENA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; fara sarcini.

– Nr CF. 419554, parcela cu nr. Top. A193/2/8 in suprafata de 10000mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Veche, beneficiar TIMOTEI MIRCEA, intabulare drept de proprietate, dobandit 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 rețea de energie electrica.

Iluminat public

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

Canalizație telecomunicații

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

Alimentarea cu gaz

Comuna Mosnita Noua este racordata la rețeaua de gaze naturale conform hotararii de Guvern pentru infiintarea de distributii de gaze HG 386/28.05.1996.

La marginea comunei Mosnita Noua exista o Statie de Reglare Masurare din care pleaca rețeaua de gaze naturale presiune redusa care alimenteaza localitatea.

Aceasta Statie de Reglare si rețelele de distributie au fost calculate pentru necesarul de gaze actual si pentru extindere a constructiilor de locuinte si a societatiilor viitoare .

Pe strazile din vatra veche a localitatii Mosnita Noua exista rețele de gaze naturale presiune redusa executate din polietilena care alimenteaza imobilele existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele :

- Lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, telefonie), care sa permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea.

- Calea ferata Timisoara - Buzias in vecinatatea din sud.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi. Spatiul verde se va asigura conform HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetului Timis.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor pentru locuinte, functiuni complementare si dotari diverse.

Funciunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea zonei, fara a afecta mediul inconjurator.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA MOSNITA NOUA – pentru zona studiata nu exista prevederi expres. Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural - urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este in totalitate cuprins in circuitul agricol, folosinta sa fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate constructiei de case unifamiliale sau pentru maxim doua unitati locative, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 20% din suprafata lotului.

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

Regimul de inaltime al constructiilor locuintelor este de maxim P + 1E + M.

Aspectul exterior recomandat este al locuintelor din zona rurala, cu sarpana de tigla si in culori deschise.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

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

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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 2. 3 si 4 respenctand trama stradala propusa de PUZ-urile invecinate. Vor exista si doua strazi noi de categoria 4 interioara zonei in studiu, cu prospecte de 12m.

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 plansa U49.03).

a) Strada in partea de nord a PUZ-ului este propusa de categoria 2, cu 4 benzi de circulatie si prospect de 21m latime, prin largirea drumului de exploatare De 46 (strada Turandot).

b) Strada adiacenta in partea de sud a PUZ-ului este propusa de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime (strada Teiului).

c) Strada adiacenta in partea de est si vest a PUZ-ului este de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime.

d) Doua strazi interioare PUZ-ului de categoria a 4-a de folosinta locala cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime.

3.4.3. Transportul in comun

In prezent in zona studiata exista trasee de transport in comun pe drumul judetean DJ 595D.

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.

3.4.5. 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, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 32578 mp , intr-un numar de 41 parcele, din care:

- 34 parcele pentru locuinte individuale sau cu maxim 2 unitati locative;
- 4 parcele pentru dotari si servicii publice la parter, locuinte la etaj (maxim 2 apartamente/parcela);
- 2 parcele pentru zone verzi;
- 1 parcela pentru drum.

Loturile pentru locuințe sunt propuse partial pentru constructii individuale (izolate, cuplate sau cu maxim doua unitati locative) cu suprafete cuprinse intre 511mp si 799mp in regim de inaltime de maxim P+1E+M.

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 locuinte individuale si cuplate si dotari si servicii compatibile cu functiunea de locuit .

Realizarea de spații de comerț si servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

Dotarile si serviciile permise in zona vor fi din gama :

- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale, invatamant

Regimul de înălțime

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

Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului, pentru parcele, a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 6,00 m.

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 (mp)	%	suprafata (mp)	%
CF 405101 (A193/2/6)	11078			
CF 410295 (A193/2/7)	11500			
CF 419554 (A193/2/8)	10000			
Total suprafata teren PUZ	32578	100,00%	32578	100,00%
Zona de locuinte cu maxim doua apartamente			21745	66,75%
Dotari si servicii publice la parter / locuinte (maxim 2 apartamente) la etaj			2291	7,03%
Zona verde			2293	7,04%
Circulatii si zone verzi de aliniament			6249	19,18%

Indici urbanistici :

- pentru locuinte

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuinte:

P.OT. Max. = 30 %

C.U.T. Max. = 1,00

Regim de inaltime: P + 1E+M

H maxim cornisa = 8.00m

H maxim coama = 11.00m

- retragere fata de aliniament 6,00m
 - 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. 3,00m / Hcornisa /2*

Tipologia de construire: locuinte individuale, cuplate sau cu maxim 2 unitati locative

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

- pentru zona de dotari, servicii publice si locuinte la etaj (maxim 2 apartamente/parceta)

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

P.OT. Max. = 40 %

C.U.T. Max. = 1.2

Regim de inaltime: maxim P + 2E

H maxim cornisa = 9.00m

H maxim coama = 12.00m

- retragere fata de aliniament 6,00m
 - 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+2E
- retragere de min. 3,00m l/ Hcornisa /2*

Tipologia de construire: dotari si servicii publice la parter, locuinte la etaj (maxim 2 apartamente/parceta)

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

Managementul deseurilor:

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.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare alimentare cu apa,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

4.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

În cadrul procesului de dezvoltare urbane a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUZ-ului Director și a propunerilor din PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare.

În concluzie: investiția propusă de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,
arh. Loredana PESCARU