

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumire investitie:	ELABORARE „PUZ CONSTURIRE HALĂ DE DEPOZITARE, SHOWROOM, SEDIU ADMINSTRATIV ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ”
Faza proiect:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Amplasament:	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, SATUL MOȘNIȚA NOUĂ, JUDETUL TIMIȘ, CF.NR. 420132, 420131, 420130, 420129, 410102
Beneficiar:	SMULTEA ION ȘI SMULTEA LAVINIA-MIRELA
Proiectant general:	S.C. SAUROCAD S.R.L. Str. Sf. Apostoli Petru si Pavel nr. 1 300256 Timișoara, Timiș Tel.: 0356 460 244/ 0724 213 114
Data:	IUNIE 2019

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan de Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul Comunei Moșnița Nouă, identificate prin CF cu nr. 420132, 420131, 420130, 420129, 410102, cu scopul realizării unei zone de servicii (cu depozitare, showroom și sediu administrativ) locuire și funcțiuni complementare.

Pentru realizarea Planului Urbanistic se urmăresc următoarele:

- Planificarea funcțională și relațională, conform legislației în vigoare
- Reglementarea terenurilor propuse prin prezentul PUZ
- Stabilirea circulațiilor auto, în concordanță cu situația existentă și cu propunerea de reglementare și realizarea infrastructurii rutiere necesare
- Reglementarea modului de ocupare a parcelei, limitele volumetrice maxime
- Realizarea lucrărilor de infrastructură edilitară adecvată pentru mobilarea parcelei
- Realizarea unei zone de locuire, cu funcțiuni complementare, în concordanță cu legislația în vigoare și cu standardele calității vieții

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform certificatului de urbanism nr. 1836 din 11.10.2018, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism nr. 48004/010 întocmit de S.C. IPROTIM S.A. faza PUZ Director Moșnița Nouă aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 și rectificat prin HCL 108/21.12.2006. În conformitate cu planurile de urbanism menționate, zona nu este reglementată, fiind teren arabil în situația actuală. Prin PUG Moșnița aflat în curs de aprobare, zona este propusă a fi reglementată prin PUZ.

1.3 Surse documentare

1.3.1 Documentații urbanistice

În vederea elaborării studiilor necesare obținerii avizului de oportunitate, au fost consultate documentațiile în vigoare din zona studiată care stabilește direcția de dezvoltare a teritoriului:

- Documentația de urbanism nr. 48004/010 faza Planul Urbanistic Zonal Director pentru Comuna Moșnița Nouă, aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 rectificat prin HCL 108/21.12.2006
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996

1.3.2 Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de urbanism cu nr. 1836 din 11.10.2018 obținut în baza PUZ Director pentru Comuna Moșnița Nouă, aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 rectificat prin HCL 108/21.12.

Documentația topografică realizată de către S.C. Saurocad S.R.L

1.3.3 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În vecinătatea terenului, zona estică, a fost elaborat Planul Urbanistic Zonal A 129/3 aprobat prin H.C.L. 66/15.12.2005, care vizează dezvoltarea prin propunerea zonificării de locuire cu funcțiuni complementare, servicii și comerț.

1.3.4 Cadru legislativ

Pentru elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal aprobată prin Ordin nr. 176/N/16/08/2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normalor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări
- Documentatia de amenajare a teritoriului nr. 1273/2011, faza PATJ, aprobata prin Hotararea Consiliului Judetean Timis nr. 198/2011;
- Prevederile H.C.J. Timis privind indicatori teritoriali;
- Prevederile Legii nr. 7/1996 cadastrului si publicitatii imobiliare republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona în care se încadrează terenul propus spre reglementare, conform planșei nr. U.01 Încadrare în localitate este o zonă cu terenuri agricole. Propunerea de reglementare a parcelelor urmărește tendința de urbanizare a comunei Moșnița Nouă cu direcție spre Municipiul Timișoara.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată prin prezenta documentație este situată în zona sud-vestică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, județul Timiș, zona prevăzută în P.U.G. Timișoara – în curs de reactualizare – ca zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Vecinatati:

- La nord HCn 113, DE 110/1
- La vest HCn 112
- La est PUZ avizat A 129/3 aprobat prin HCL 66/15.12.2005
- La sud DJ 625

Cote STEREO 70:

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
1	476351.41	212927.77
2	476349.85	212933.74
3	476060.27	212851.28
4	475779.65	212771.38
5	475780.59	212767.34
6	475762.28	212762.61
7	475764.93	212753.54
8	475774.78	212719.86
9	475775.90	212716.03
10	475986.44	212794.00
11	476101.34	212836.56
12	476264.77	212895.87
13	476306.87	212911.67

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul identificat cu C.F. NR. 420132, 420131, 420130, 420129, 410102 Timișoara, este parțial acoperit de vegetație și nu prezintă diferențe majore de nivel.

În vecinătatea parcelelor propuse spre reglementare regăsim canalele HCn 113, DE 110/1 și HCn 112.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale.

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

Nr.Crt.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	CF. NR.
1	Arabil	7619.00	NU	410102
2	Arabil	894.00	NU	420129

3	Arabil	2888.00	NU	420130
4	Arabil	3033.00	NU	420131
5	Arbil	3140.00	NU	420132

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se face de pe strada existentă Arinului pe latura estică a parcelei și de pe strada nou propusă prin PUZ A/129 aprobat prin HCL 66/15.12.2005.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul propus spre reglementare conține parcela identificată prin:

Nr. CF 420132, 420131, 420130, 420129, 410102

Nr. Top. 420132, 420131, 420130, 420129, 410102

În prezent terenul identificat prin CF nr. 420132, 420131, 420130, 420129, 410102 constă în 5 parcele topo, una cu o suprafață totală de 17574.00 mp cu categoria de folosință ca teren arabil.

Proprietar: **Smultea Ion și Smultea Lavinia-Mirela**

Fără înscrieri privitoare la sarcini.

În prezent, terenul este extravilan, categorie de folosință arabil.

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată în situația existentă se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: Comuna Moșnita Nouă dispune de sisteme de alimentare cu apă în regim centralizat
- Canalizare menajera: În zona studiată există rețea centralizată de canalizare menajeră.
- Canalizare pluvială:
- Alimentare cu gaz: În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu gaz.
- Energie electrică: În zona studiată există rețea supraterană de alimentare cu electricitate.

2.7. Probleme de mediu

RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii servicii de depozitare, showroom și sediu administrativ și rezidențiale cu funcțiuni complementare acestora.

Primăria Comunei Moșnița are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expozitie, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin analiza condițiilor mai sus menționate, condiții de realizare a dezvoltării propuse, ZONA CU SERVICII, COMERȚ ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ (locuințe și funcțiuni complementare), și a factorilor care pot determina oportunitatea unei asemenea investiții se constată funcționalitatea acestora din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere economic și tehnic. Astfel, amplasamentul prezintă o poziționare și accesibilitate în zonă. Caracteristicile enumerate constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform certificatului de urbanism nr. 1836 din 11.10.2018, zona studiată intră sub incidența documentației de urbanism nr. 48004/010 întocmit de S.C. IPROTIM S.A. faza PUZ Director Moșnița Nouă aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 și rectificat prin HCL 108/21.12.2006. În conformitate cu planurile de urbanism menționate, zona nu este reglementată, fiind teren arabil în situația actuală. Prin PUG Moșnița aflat în curs de aprobare, zona este propusă a fi reglementată prin PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Referitor la relația cu cadrul natural, amenajarea spațiilor verzi va contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural. Spațiile verzi la nivelul parcelei vor fi amenajate în procent de min. 20%.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se face de pe strada Arinului, conectată la DJ 625 (Timișoara-Moșnița). Profilul drumului județean 625 este în curs de proiectare cu zonă de protecție. În planurile urbanistice de reglementare a zonei (PUZ aprobat prin HCL 66/15.12.2005 și PUG Moșnița în curs de aprobare) se propun străzi interioare cu profil transversal de 12 respectiv 16 m.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunile propuse, prin acest studiu, duc la dezvoltarea și extinderea funcțiunilor existente în zonă. Amplasamentul studiat a fost corelat cu documentația de urbanism din vecinătate, PUZ aprobat prin HCL 66/15.12.2005. Propunerile din prezenta documentație țin cont de trama stradală propusă, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, respectiv de structura urbană propusă prin PUG aflat în curs de aprobare.

Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse, de locuire și comerț/servicii nu afectează vecinătățile, ci se încadrează în specificul zonei. Zona de locuire se va realiza cu locuințe uni și bifamiliale. Zona de servicii, hală depozitare, showroom, sediu administrativ este propusă a se realiza în proximitatea drumului județean 625, Timișoara – Moșnița Nouă. Depozitarea propusă se va face doar în incinta halei, iar pentru această zonă se propune perimetral o perdea de vegetație cu înălțimea de 8.00 m și lățimea de 3 m, pentru protecția zonei de locuire din proximitate.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT					
ID SUBZONĂ	Suprafață (m / %)		POT max.	CUT max.	Cerințe/observații
Z1 - Zonă terenuri agricole	17574	100	-	-	extravilan

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ						
ID SUBZONĂ	Suprafață (m / %)		POT max.	CUT max.	Obs./	Regim înălțime
SZ1 - Zonă spații verzi amenajate	718.09	4.09	-	-	min.7%	-
SZ2 - Zonă servicii și depozitare	5987.59	34.07	40%	1.50	-	S/D+P+1E+M/Er
SZ3 - Zonă locuire	3120.87	17.76	30%	1.10	-	S/D+P+1E+M/Er
SZ4 - Zonă mixtă	1509.93	8.59	40%	1.50	-	S/D+P+2E+M/Er
SZ5 - Zonă spații verzi amenajate	1775.59	4.37	-	-	min.7%	-
SZ7 - Zonă circulații	4461.93	25.36	-	-	-	-

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al infrastructurii edilitare, pentru terenul propus spre reglementare se propun următoarele echipări:

- Alimentare cu apă: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă
- Alimentarea cu gaz: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă
- Canalizare menajera: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă
- Canalizare pluvială: Apele meteorice vor fi captate de pe clădiri și platforme, stocate într-un bazin de retenție dimensionat în funcție de dimensiunea obiectivului și folosite pentru irigarea spațiilor verzi din incintă. Apele meteorice captate de pe platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi.
- Energie electrică: Se va realiza branșarea la rețeaua orașului în sistem centralizat de pe stradă

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul intră sub incidența obligațiilor de cedare spre domeniul public, astfel încât suprafața de 4457.49 mp care reprezintă căile de comunicație terestră noi propuse se va ceda spre domeniul public, iar restul suprafeței, respectiv 13116.51 mp va rămâne în proprietatea beneficiarului, conform planșei cu nr. **U.04 Circulația terenurilor.**

3.9 Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Odată cu dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic, se preconizează și o creștere economică pentru Comuna Moșnița Nouă, datorită funcțiunilor de servicii și comerț propuse. Prin funcțiunile rezidențiale propuse se creează o creștere socială și de calitate a vieții în zona nou reglementată.

3.10 Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Noua dezvoltare urbanistică aduce necesitatea unor noi construcții de infrastructură edilitară și modernizarea circulației rutiere. În acest scop, beneficiarul este responsabil de crearea noilor branșamente la rețeaua edilitară existentă și costurile privind aceste măsuri. De asemenea, conform planșei referitoare la circulația terenurilor, beneficiarul va ceda suprafața de teren necesară pentru realizarea și modernizarea infrastructurii circulației rutiere.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „PUZ CONSTURIRE HALĂ DE DEPOZITARE, SHOWROOM, SEDIU ADMINSTRATIV ȘI ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, s-a elaborat în concordanță cu cadrul legal conținut al documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

Obiectivele principale ale investiției constituie realizarea unor imobile care să fie corelate cu cadrul planurilor urbanistice în vigoare, documentației de urbanism nr. 48004/010 întocmită de S.C. IPROTIM S.A. faza PUZ Director Moșnița Nouă aprobat prin H.C.L. 23/24.05.2005 și rectificat prin HCL 108/21.12.2006. În conformitate cu planurile de urbanism menționate, zona nu este reglementată, fiind teren arabil în situația actuală. Prin PUG Moșița aflat în curs de aprobare, zona este propusă a fi reglementată prin PUZ. Totodată, se urmărește mobilarea parcelei cu imobile care să corespundă standardelor de calitate a vieții.

Șef proiect,
Arh. Daniel Stamorean

Proiectat,
Arh. Aniko T. Frics