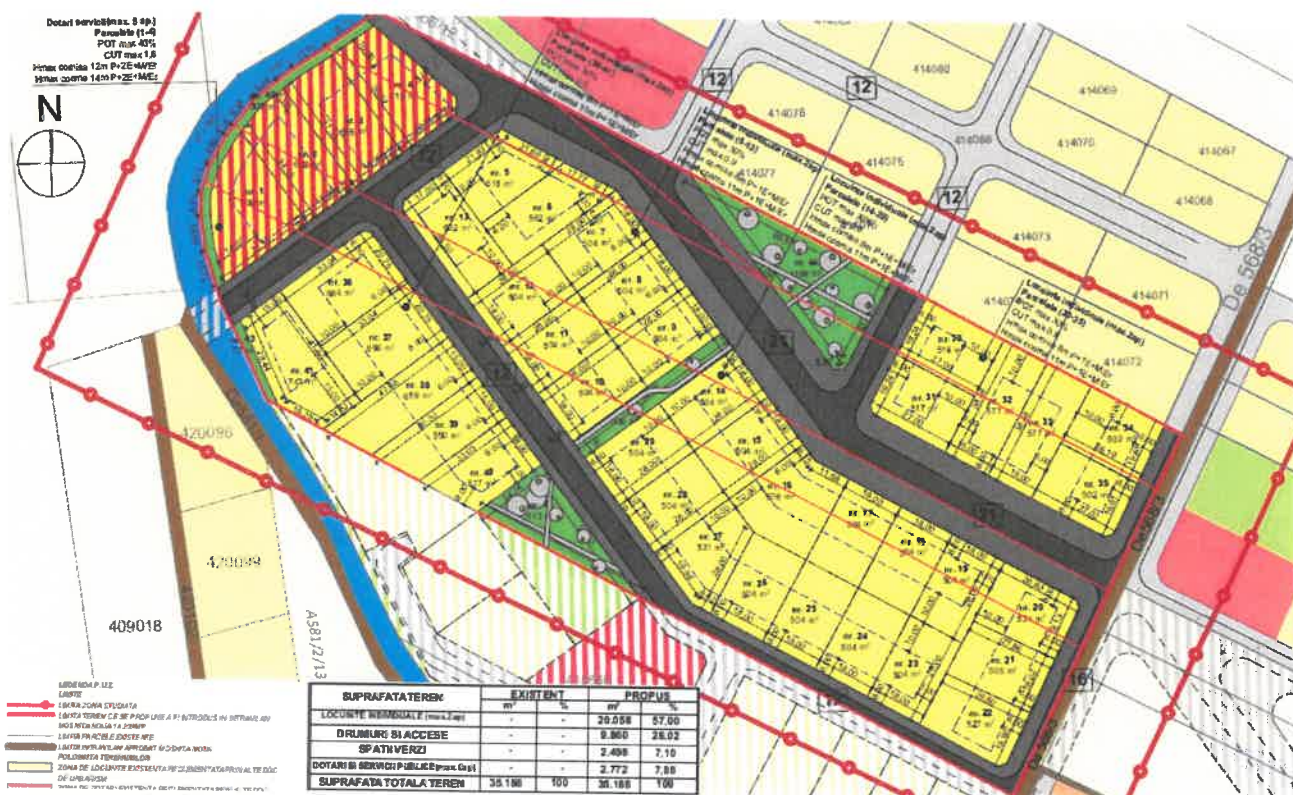




## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI**  
**COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,**  
*extravilan Mosnita Noua, sat Urseni C.F. 407929,*  
*414200, 407858, 407855, 407843*

Beneficiari:

**BALINT GHEORGHE, PASTOR ENIKO, PASTOR**  
**GHEORGHE, DABA ADRIAN-CORNELIU, DABA**  
**VIORICA, CALIN ANDREEA ROXANA, BALINT IOAN**  
**GHEORGHE**

Proiectant general:

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

Data elaborării:  
Faza de proiectare:

**FEBRUARIE 2020**  
**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: [bia.emiliadumitrele@gmail.com](mailto:bia.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

**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: [bia.emiliadumitrele@gmail.com](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.2005 din 05.11.2019

Extrase C.F. 407929, 414200, 407858, 407855, 407843

### **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 05 – | Propunere de mobilare urbanistica | sc.1:1000 |
| Planșa 06 – | Studiu cvartal                    | sc.1:1000 |

Pr. nr.7/2019 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, extravilan  
*Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 407929, 414200, 407858, 407855, 407843 -35.188mp*

**Beneficiari** - BALINT GHEORGHE, PASTOR ENIKO, PASTOR GHEORGHE, DABA ADRIAN-CORNELIU, DABA VIORICA,  
CALIN ANDREEA ROXANA, BALINT IOAN 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: [bia.emiliadumitrele@gmail.com](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni C.F. 407929, 414200, 407858, 407855, 407843 – 35.188 mp

**BALINT GHEORGHE, PASTOR ENIKO, PASTOR GHEORGHE, DABA ADRIAN-CORNELIU, DABA VIORICA, CALIN ANDREEA ROXANA, BALINT IOAN GHEORGHE**

## **MEMORIU DE PREZENTARE –**



## **1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE**

**Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni C.F. 407929, 414200, 407858, 407855, 407843 – 35.188 mp

**Beneficiari:** BALINT GHEORGHE, PASTOR ENIKO, PASTOR GHEORGHE, DABA ADRIAN-CORNELIU, DABA VIORICA, CALIN ANDREEA ROXANA, BALINT IOAN GHEORGHE

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: februarie 2019**

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului Urseni, la vest fata de drumul comunal DC886 ce leaga Urseni de Mosnita Noua, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafată de **35.188 mp** teren.

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

C.F. 407929, 414200, 407858, 407855, 407843 – 35.188 mp, arabil extravilan, proprietar – BALINT GHEORGHE, PASTOR ENIKO, PASTOR GHEORGHE, DABA ADRIAN-CORNELIU, DABA VIORICA, CALIN ANDREEA ROXANA, BALINT IOAN GHEORGHE

**- S totală =3,51 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 localitatii Urseni si a drumului comunal ce leaga Mosnita Noua de Urseni, 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 PUZ AVIZAT
- la vest HCN 569
- la est puz DE 568/3
- la sud teren arabil nereglementat C.F. Nr. 418666

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la vest DE 568/3.

Terenul este accesibil de pe latura de est, iar utilitatile sunt la drumul comunal (judetean).

- **Categorii 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.





| SUPRAFATA TEREN                     | EXISTENT       |            | PROPOS         |            |
|-------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                     | m <sup>2</sup> | %          | m <sup>2</sup> | %          |
| LOCUINTE INDIVIDUALE (max.2ap)      | -              | -          | 20.058         | 57,00      |
| DRUMURI SI ACCESE                   | -              | -          | 9.860          | 28,02      |
| SPATII VERZI                        | -              | -          | 2.498          | 7,10       |
| DOTARI SI SERVICII PUBLICE(max.6ap) | -              | -          | 2.772          | 7,88       |
| <b>SUPRAFATA TOTALA TEREN</b>       | <b>35.188</b>  | <b>100</b> | <b>35.188</b>  | <b>100</b> |

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

- locuințe individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (cu maxim 6 apartamente la etajele 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 dotari si servicii publice se va realiza in proximitatea canalului HCN 569, în relație cu spațiul verde adiacent.

#### • **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 de exploatare DE568/3 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 dotari se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara, iar pentru zona de locuinte se vor asigura cate 2 locuri de parcare pt fiecare unitate locativa.

- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.



**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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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 21m pentru drumul de la est la vest și 12m pentru drumurile interioare.

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, aflate la strada Rusca, 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.

#### • **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 zona sunt cele de intervenții.

### **INDICI PROPUȘI – LIMITE MINIME ȘI MAXIME**

**Dotări servicii (cu maxim 6 apartamente la nivelurile superioare)**

- POT maxim: 40%
- CUT maxim: 1,6
- Hmax. cornișă= 12m; P+2E+M/Er;
- Hmax. coamă= 14m; P+2E+M/Er;

**Locuințe individuale (cu maxim unități locative pe parcelă)**

- POT maxim: 30%
- CUT maxim: 0,9
- Hmax. cornișă= 8m; P+1E+M/Er;
- Hmax. coamă= 11m; P+1E+M/Er;

### **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

conform planșei de reglementari

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN 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
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

Pr. nr.7/2019 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan  
Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 407929, 414200, 407858, 407855, 407843 -35.188mp

**Beneficiari** - BALINT GHEORGHE, PASTOR ENIKO, PASTOR GHEORGHE, DABA ADRIAN-CORNELIU, DABA VIORICA,  
CALIN ANDREEA ROXANA, BALINT IOAN 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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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





**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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

**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

