



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

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE,
DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI,
COMERT**

*extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.414483,
Top740/3/5; CF 414482, Top 748/1/6
S.teren=40.200mp*

Beneficiari:

ROMAN ELENA

Proiectant general:

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

Data elaborării:

Sep. 2019

Faza de proiectare:

PUZ

Pr. nr.05/2019 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT**
extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.414483, Top740/3/5; CF 414482, Top 748/1/6 S.teren=40.200mp

beneficiar- ROMAN ELENA
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

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
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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.1634 din 13.09.2019

Extras C.F.414483, Top740/3/5; CF 414482, Top 748/1/6.

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc. 1:5000
Planșa 01 –	Situatie existenta	sc. 1:1000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc. 1:1000
Planșa 05 –	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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT, *xtravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.414483, Top740/3/5; CF 414482, Top 748/1/6; S.teren=40.200mp*

ROMAN ELENA,

MEMORIU DE PREZENTARE –



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.414483, Top740/3/5; CF 414482, Top 748/1/6
S.teren=40.200mp

Beneficiari: ROMAN ELENA

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: Sep. 2019

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Sud-Vest a intravilanului Albina, la sud de drumul județean 592 Timisoara – Buzias, a unei zone de construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț pe o suprafață de **40.200 mp** teren.

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

C.F. 414483, Top740/3/5; CF 414482, Top 748/1/6 Mosnita Noua în suprafață de 40.200mp, arabil extravilan, proprietar – ROMAN ELENA

- S totală =4,02ha

Conform prevederilor din PUG Mosnita Noua aceasta zona nu este reglementata, insa invecinandu-se in partea de Nord cu terenuri aflate in intravilanul extins propuse pentru servicii si depozitare, agrement, sport, se considera oportuna reglementarea terenului ce tine cont de tendintele de dezvoltare urbanistica ale zonei.

- ***Zona studiata:***

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unei zone de servicii, fiind la limita intravilanului extins al localitatii si a drumului județean DJ592, cu acces din drumul județean DJ592, 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 si planuri urbanistice aprobate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord drumul județean DJ592,
- la sud DE748/3
- la est DE783/2
- la vest DE740/4

Accesul in zona se realizeaza din drumul județean DJ592.

- ***Categorii functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale***

Funcțiunea conform PUG in lucru – zona institutii publice si servicii
Funcțiunea propusa : servicii

- Constructii industriale nepoluante, depozitare, productie, servicii, birouri, comerț- 31.289mp- 77,83%
- Spatii verzi-3.145mp-7,82%
- Drumuri, accese -5.766mp-14,35%
- Total-40.200mp-100%



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

- Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț
- 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 drumului județean în vederea realizării profilului corespunzător se va ceda domeniului public;

• **Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor**

Pentru realizarea investiției se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării corecte a funcțiilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face în etapa 1 prin partea de nord din drumul județean DJ592, urmand ca în etapa 2 circulația să se desfășoare prin intermediul colectorului cu puncte de descarcare în DJ.

în 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
- la momentul actual accesul pe parcela se realizează din drumul județean
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii 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,
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune preluarea și continuarea traseelor de drum impuse în documentațiile de urbanism aprobate anterior, realizarea colectorilor, precum și realizarea unor circulații interioare, de incintă urmand a se concretiza la faza următoare DTAC;

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 îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitară necesare, aflate în zona drumul județean, se vor realiza prin grija beneficiarului existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitățile de transport admise**



Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998)

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME servicii

Procentul maxim admis de ocupare al terenului:

$POT_{maxim} = 50.00\%$ în zona de servicii

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

$CUT_{maxim} = 1.60$ în zona de servicii

P+3E (H.max 16m)

se va asigura pe fiecare parcela rezultata un procent de spatiu verde de min 20%

Regimul de aliniere al construcțiilor:

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de limita asfaltică a drumului județean a fost stabilită la minim 30,00 m.

Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare se interzice edificarea în zonele de protecție a acestora și respectarea dreptului de servitute.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă.

Se vor respecta prevederile pentru zone mixte în limita max. P+3E pentru spațiul de servicii, cu înălțimea maximă de 16,00 m.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

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

b)prezența canalului Anif Hcn314, ce impune o zonă de protecție.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUG., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și 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 față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.



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 unei zone de servicii, depozitare, productie, birouri, comert.

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 drumurilor de incinta.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

