

## **S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ,** extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren= 159.900 m<sup>2</sup>*

**BENEFICIARI: S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL, și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ,** extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL <b>DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ</b> , extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, <i>S.teren=159.900 m<sup>2</sup></i>
Beneficiari:	<b>S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL, și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA</b>
Proiectant general:	SC DE URBAN FACTORY SRL Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	Conform listei de semnături
Data elaborării:	SEPTEMBRIE 2024

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a comunei Moșnița Nouă, în prezentul extravilan, la nord față de HC 795 și HC 754, la sud față de HC 793 și DE 804/11, la est față de parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 409843 și DE 791 și la vest față de parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 403014, a unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



comerț, pe o suprafață de **159.900 m<sup>2</sup>** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533 și se află în proprietatea **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL, și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**. Delimitarea zonei studiate este realizată astfel:

- se va studia o zona mai ampla, conform Certificatului de Urbanism cu nr. 498 din 08.05.2023 și a Avizului de Oportunitate cu nr. 11 din 02.04.2024, zona cuprinsa între:
  - La Nord: drumul de exploatare DE 804/11 și drumul județean DJ 592;
  - La Vest: drumul de exploatare De 791;
  - La Est: canalul HCn 440;
  - La Sud: canalul HCn 795, HCn 794, HCN 440.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenului identificat prin CF-ul menționat mai sus din teren arabil în extravilan în teren intravilan curți construcții cu funcțiunea încadrată la nivelul subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț;
- definirea unei zone verzi care să completeze rețeaua de spații publice verzi a localității;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului prin corelarea indicilor P.O.T. și C.U.T;
- reglementarea regimului maxim de înălțime;
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.
  - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal cu caracter director, terenul supus reglementării se află într-o zonă de terenuri arabile, nereglementate. Conform prevederilor din P.U.G. comuna Moșnița Nouă aflat în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicată serviciilor, instituțiilor și sediilor administrative. Prin contextul urbanistic analizat, zona studiată va aparține unei zonei de servicii, instituții și sedii administrative, funcțiunea propusă cadrându-se astfel în specificul funcțional propus la nivelul documentațiilor de urbanism ierarhic superioare.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Moșnița Nouă, Certificatul de Urbanism nr. 498 din 08.05.2023 prelungit până la data de 08.05.2025, prin care s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z.**

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic Zona cu caracter director Moșnița Nouă;
- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului P.U.Z.;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor – beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul comunei Moșnița Nouă, în proximitatea Drumului Județean DJ592 îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **subzonă pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț**, în concordanță cu funcțiuni existente deja în zona, în intravilanul aprobat al localității Moșnița Nouă;
- soluțiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradală majoră propusă prin alte documentații de urbanism aprobate;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone pentru servicii dar și de zone cu caracter industrial, în contextul în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile în comparație cu cele din municipiul Timișoara.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa 06.STUDIUL DE CVARTAL. Studiul de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul și extravilanul comunei Moșnița Nouă.

- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării în proximitatea municipiului Timișoara, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu municipiul Timișoara prin Drumul Județean DJ592. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic se poate aprecia ca zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zona dominată de unități industriale nepoluante și funcțiuni complementare, servicii, birouri corelate cu extinderea capacităților de transport și a infrastructurii rutiere ce deservește întregul areal studiat.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, fiind în proximitatea Municipiului Timișoara, adiacent Drumului de exploatare DE804/11 și a Drumului Județean DJ592. Accesul în zona se realizează din drumul de exploatare DE804/11.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare DE804/11, pe latura de nord a acestuia. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la NORD – canalul HC 793 și drumul de exploatare DE 804/11;
- la VEST – parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 409843 și DE791;
- la SUD – canalul HCn 795, Hcn 754;
- la EST - parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 403014.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de -2,60m fiind cu caracter usor ascensional, stabilizandu-se la -2,30 m; se apreciaza ca nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16**, accelerația gravitațională **ag = 0,20** și perioada de colț **Tc=0,7 sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

### 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz**

Circulația rutiera în zona este definită de Drumul Județean DJ 592 și paralel cu acesta, drumul de exploatare DE 804/11 la nord de amplasament și de drumul de exploatare DE791 pe limita de vest a prezentului amplasament.

Amplasamentul se afla adiacent drumului de exploatare De 804/11, drum din care se și realizează accesul către terenul propus pentru a fi reglementat.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Soluția de rezolvare a numărului de parcaje se va stabili la faza DTAC în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Prin dimensionarea acceselor auto si pietonalelor, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusiv a masinilor de interventii, masini de mare tonaj – fiind o zona pentru construcții industrial nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț.

Amplasamentul se regăsește in afara zonei de siguranță si de protecție a Cailor Ferate Romane și a zonelor aeroportuare.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal cu caracter director, terenul supus reglementării se află într-o zonă de terenuri arabile, nereglementate. Conform prevederilor din P.U.G. comuna Moșnița Nouă aflat în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicată serviciilor, instituțiilor și sediilor administrative. Prin contextul urbanistic analizat, zona studiată va aparține unei zonei de servicii, instituții si sedii administrative, funcțiunea propusă cadrându-se astfel în specificul funcțional propus la nivelul documentațiilor de urbanism ierarhic superioare.

- **C.F. NR. 410145, NR. CAD. 410145 (Nr. CF vechi: 2025, nr.cad vechi: A804/2)**, com. Moșnița Nouă, teren arabil extravilan, proprietar: MEMCONSTRUCT S.R.L. – Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 41595/6560, DANCIU TEODOR-DORIN – Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 10000/65600, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA – Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5000/65600, NEAGOE AUREL, și soția NEAGOE ANA - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5000/65600, CÎRSTEA CECILIA, și soțul CÎRSTEA ALFREDO - ION - Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4005/65600,  $S_{teren}=65.600\text{ m}^2$ ;

- **C.F. NR. 410377, NR. CAD. 410377 (Nr. CF vechi: 2022, nr.cad vechi: A804/3/1)**, com. Moșnița Nouă, teren arabil extravilan, proprietar: PIA LAND INVEST S.R.L. – intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie – cota actuala 1/1,  $S_{teren}=10.000\text{ m}^2$ ;

- **C.F. NR. 418510, NR. CAD. 418510**, com. Moșnița Nouă, teren arabil extravilan, proprietari: CÎRDU AURELIAN-VASILE, CÎRDU SILVANA – intabulare, drept de proprietate, schimb imobiliar, dobandit prin Conventie – cota actuala 1/1,  $S_{teren}=15.607\text{ m}^2$ ;

- **C.F. NR. 418511, NR. CAD. 418511**, com. Moșnița Nouă, teren arabil extravilan, proprietari: MEMCONSTRUCT SRL – intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie – cota actuala 16393/26393, ARNĂUTU IULIAN – RADU - DANIEL și ARNĂUTU LILIANA – intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie – cota actuala 10000/26393  $S_{teren}=26.393\text{ m}^2$ ;

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533,  $S_{teren}=159.900\text{ m}^2$ , beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



- **C.F. NR. 418532, NR. CAD. 418532**, com. Moșnița Nouă, teren arabil extravilan, proprietar: PIA LAND INVEST SRL – intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin Convenție – cota actuala 1/1,  $S_{\text{teren}}=36.135 \text{ m}^2$ ;

- **C.F. NR. 418533, NR. CAD. 418533**, com. Moșnița Nouă, teren arabil extravilan, proprietar: MEMCONSTRUCT S.R.L. – intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție – cota actuala 1/1,  $S_{\text{teren}}=6.165 \text{ m}^2$ ;

### - S totală = 159.900 m<sup>2</sup> (15,990 ha)

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- parcele destinate serviciilor;
- drumul de exploatare DE 804/11;
- drumul de exploatare DE 791;
- DJ592, CF: 419192;
- terenuri arabile aflate in proprietate privata, nereglementate,
- canale de desecare HC 793, HC 389 la nord de amplasament și Hc795 la sud;
- la nord vest – localitatea Albina;
- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin Planul Urbanistic Zonal cu caracter director (terenul supus reglementării se află într-o zonă de terenuri arabile, nereglementate) și a din P.U.G. comuna Moșnița Nouă aflat în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019, (această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicată serviciilor, instituțiilor și sediilor administrative). Amplasarea funcțiunilor propuse ține cont de traseele drumurilor existente sau reglementate anterior și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu componente existente în teren – cum sunt, drumul de exploatare DE 804/11 și HC 793 la nord și HC 795 la sud, drumul de exploatare DE791 la vest, privind situația existentă dar și cea propusă, conform planselor U.01 Situația existența și U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată nu există în prezent fond construit. În partea de Nord Vest a amplasamentului, există construcțiile edificate în cadrul intravilanului localității Albina.

#### Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Subzona pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț va fi integrată în funcțiunea principală și anume cea de centru de servicii, instituții și sedii administrative, propusă prin documentațiile de urbanism de rang superior.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533,  $S_{\text{teren}}=159.900 \text{ m}^2$ , beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



- Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spații verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul și calitatea zonei; realizarea unui ansamblu de clădiri pentru servicii și depozitare cu zone verzi, spații verzi de aliniament va aduce un plus de valoare zonei care în momentul de față este neîngrijită. Spațiile verzi se vor realiza în proporție de 20% din suprafața totală a terenului, conform avizului de oportunitate nr. 11 din 02.04.2024, eliberat de Primăria comunei Moșnița Nouă.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu există.

- Principalele disfuncționalități

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă (a celor de exploatare – DE 804/11 și DE791), respectiv asigurarea unor profiluri transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activități economice cu caracter terțiar;

- accesul din drumurile reglementate anterior pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- prezentul studiu nu modifică zonificarea Planului de Urbanism cu Caracter Director Moșnița Nouă și nici a PUG-ului în curs de elaborare conform HCL nr. 197/26.06.2019, 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.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

a) Căi de comunicație

- Accesul pe terenul studiat se va face prin zona de nord a terenului, din drumul de exploatare DE804/11 prevăzut cu extindere la un prospect de 15 m, conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

- Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;

b) Alimentare cu apă și canalizare

Parcela nu beneficiaza de dotari tehnico-edilitare: apă, canal, gaz, rețea electrică, telefonie. În intravilanul localitatii Albina exista retele de alimentare cu apa (PNDL2) si rețeaua de canalizare se afla in etapa de executie (Anghel Saligny). In imediata proximitate a zonei studiate exista canale de desecare, aflate in administrarea ANIF – Hcn 793 la nord si Hcn 795 la sud.

c) Alimentare cu gaze naturale

Se va solicita aviz de principiu din partea Delgaz Grid

d) Alimentare cu energie electrică

Se va solicita aviz de principiu din partea Enel.

e) Telefonizare

În zonă nu există rețea de telefonizare prin cablu.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi ci si la cel calitativ.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În urma studierii zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE si sotia CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411NGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G. com. Moșnița Nouă în curs de elaborare, astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul în curs de elaborare a comunei Moșnița Nouă și a planurilor urbanistice ierarhic superioare aprobate anterior P.U.Z.-ului în lucru;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

- Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren intravilan pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare funcțiilor propuse;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului maxim de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea, sunt Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare în planșa "01.Situația existentă" – doar în cazul în care avizele obtinute din partea operatorilor indica existența unor rețele. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată și a fost realizată 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 Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.**

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal cu caracter director, terenul supus reglementării se află într-o zonă de terenuri arabile, nereglementate. Conform prevederilor din P.U.G. comuna Moșnița Nouă aflat în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone dedicată serviciilor, instituțiilor și sediilor administrative. Prin contextul urbanistic analizat, zona studiată va aparține unei zonei de servicii, instituții și sedii administrative, funcțiunea propusă cadrându-se astfel în specificul funcțional propus la nivelul documentațiilor de urbanism ierarhic superioare.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi–minim 20% din suprafața totală a terenului reglementat. În interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

Se propune relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor verzi amenajate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)

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 și parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de nord, din drumul de exploatare DE804/11 (conform planșei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE).

În momentul acesta :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411NGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



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 de exploatare DE804/11;
- 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 aferent PUG.
- 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, largirea drumului de exploatare DE 804/11 la un prospect propus de 15 m precum și realizarea unor circulații rutiere interioare (prospect propus de 12 m respectiv 13 m) și de incintă, urmând 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 zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare).

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

- Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației aeriene – după caz: nu este cazul..
- Organizarea circulației pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, în intravilanul comunei Moșnița Nouă;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasării funcțiilor, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și drumuri.
- Funcțiunea conform Planului Urbanistic Zonal cu caracter director com. Moșnița Nouă – zona terenuri arabile nereglementate

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

- Funcțiunea conform Planului Urbanistic General com. Moșnița Nouă în curs de elaborare – terenuri destinate serviciilor, instituțiilor, sedii administrative
- Funcțiunea propusa : zonă pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț;
- 52 parcele dedicate subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, cu suprafețele cuprinse între 1.419 m<sup>2</sup> și 13.684 m<sup>2</sup> (parcelele cu nr. 2- 53);
- o parcelă (1) dedicată subzonei pentru agrement, sport și spații verzi, cu suprafața de 8.558 m<sup>2</sup> (parcelele cu nr. 56);
- regim de înălțime redus, maxim P+2E+Er pentru subzona pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, pentru parcelele cu nr. 2-53;
- regim de înălțime redus, maxim P+2E pentru subzona pentru agrement, sport și spații verzi, pentru parcela cu nr. 56;
- două parcele (2) pentru subzona de spații verzi propusă spre cedare domeniului public, cu suprafețele de 13.872 m<sup>2</sup> și 2.779 m<sup>2</sup> (parcelele cu nr. 55 și 57);
- rezervarea a două parcele destinate extinderii și dezvoltării infrastructurii rutiere – parcelele cu nr. 1 și 54 având o suprafețele de 28.209 și 1.074 m<sup>2</sup>;
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<i>SUBZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ (parcelele nr. 2-53)</i>	-	-	105.408	65,92
<i>SUBZONĂ PENTRU AGREMENT, SPORT ȘI SPAȚII VERZI (parcelele nr. 56)</i>	-	-	8.558	5,35
<i>SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE propusă spre cedare în domeniul public (parcelele nr. 1 și 54)</i>	-	-	29.283	18,31
<i>SUBZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI propusă spre cedare în domeniul public (parcelele nr. 55 și 57)</i>	-	-	16.651	10,42
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>159.900</b>	<b>100</b>	<b>159.900</b>	<b>100</b>
ZONIFICARE PE INTREAGA PARCELA	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<i>CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ</i>	-	-	52.704	32,96

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

CONSTRUCȚII PENTRU AGREMENT ȘI SPORT	-	-	2.567	1,61
DRUMURI, PARCAJE ȘI PLATFORME INTERIOARE	-	-	35.046	21,92
DRUMURI PROPUSECE SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	-	-	29.283	18,31
ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	40.300	25,23
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>159.900</b>	<b>100</b>	<b>159.900</b>	<b>100</b>

**INDICATORII PROPUȘI - LIMITE MINIME ȘI MAXIME****Subzona pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț**

P.O.T. maxim - 50%;

C.U.T. maxim – 1,80;

H.max. P+2E+Er;

H.max. cornișă – 16m;

H.max. coamă – 18m,

Spațiu verde amenajat: minim 20% din suprafața parcelei.

**Subzona pentru agrement, sport și spații verzi**

P.O.T. maxim - 30%;

C.U.T. maxim – 0,90;

H.max. P+2E;

H.max. cornișă – 16m;

H.max. coamă – 18m,

Spațiu verde amenajat: minim 30% din suprafața parcelei.

Parcarea autovehiculelor in zona studiata se va realiza obligatoriu pe fiecare parcela iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

In cazul construcțiilor pentru producție industrială nepoluantă sau producție cu caracter nepoluant, se accepta urmatoarele categorii functionale, conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUZ:

- articole textile din bumbac/ lâna, articole/incălțăminte/imbrăcăminte din piele, imprimare digitală pe haine, funie, panglici din bumbac sau plastic
- sticlă/ceramică/ceramică de pamant, fierărie de aur/argint
- fabricarea săpunului, bio-ingrașământ, bio-pesticide, nutrienți organici

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



- *lămpi electrice/ becuri, articole electrice si electronice, instrumente științifice, generare energie solară prin celule fotovoltaice, biciclete, asamblare produse chirurgicale si medicale, lentile optice*
- *instalații de racire si fabricare a gheții, brutărie, cofetărie, patiserie, amestecare/ambalare ceai/condimente, bomboane, biscuiți*
- *manipulare/depozitare cereale alimentare, mori de făină, moară de ulei, moară de orez*
- *apă distilată, apă mineralizată*
- *materiale de ambalare, carton, cuti de carton, hartie si articole de papetarie*
- *tamplarie, mobilier din lemn, brichete din biomasă, produse din ciment, piatra de marmură, etc;*
- *intreprinderi, atelier de orice fel cu caracter nepoluant;*
- *poli tehnologici de cercetare si dezvoltare aferentă zonei de producție nepoluantă;*
- *cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;*
- *construcții pentru depozitare*
- *construcții/antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;*
- *construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri si de marfuri, pe baza de grafic sau fara, precum si activitățile anexe, precum manipularea încarcerării, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale si parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducator sau operator;*
- *construcții destinate desfășurării activitățile poștale și de curierat;*
- *construcții de servicii publice:*
- *servicii cu acces public, servicii profesionale; servicii manufacturiere;*
- *sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;*
- *sedii sociale, colective și personale;*
- *servicii ale unor organizații politice, profesionale;*
- *incubatoare de afaceri;*
- *agenții de turism;*
- *dotări ale incintelor propuse:*
- *spații de protecție și aliniament în incinte;*
- *zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;*
- *platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;*
- *construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi).*
- *alimentație publică;*

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### • Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **159.900 m<sup>2</sup>**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona pentru constructii industriale nepoluante, depozitare, productie, servicii, birouri, comert** aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE si sotia CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, localitatea Albina, rețea administrată de AQUATIM S.A.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 804/11 și DJ 592 pe o lungime de  $L=333$  m, și se va lega la rețeaua de alimentare cu apă executată pe DJ 592 prin programul PNDL2 Apa, asigurând necesarul de apă potabilă pentru zona studiată. Rețeaua de alimentare cu apă propusă în zona studiată se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De.110 mm,  $L= 2052$  m și se va amplasa în zona verde pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare parcelă. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu hidranți de incendiu suprateran. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile proiectate, se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 40 mm și se vor amplasa în zona verde. Pe bransamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează câte un camin de apometru.

Extinderea rețelei de apă la rețeaua de apă existentă se va face din fondurile beneficiarului și se va executa pe domeniul public.

Necesarul estimat de apă este:

- **Q S ZI MED = 79,86 mc/zi = 1,38 l/s**
- **Q S ZI MAX = 103,81 mc/zi = 1,80 l/s**
- **Q S ORAR MAX = 19,46 mc/h = 5,40 l/s**
- **Canalizare menajera**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul comunei Mosnita Noua va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajera propusă în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul  $D=250$  mm,  $L=1702$  m și se va amplasa pe strazile propuse în PUZ, în axul acestora. Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea menajera în excutie din localitatea Albina (prin programul Anghel Saligny) se propune extinderea canalizării propusă de-a lungul DE 804/11 și DJ 592, pe o lungime de 1213 m până în intravilanul localității Albina.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Se vor executa racorduri menajere pentru fiecare construcție în parte (PVC,  $D=160$  mm).

Extinderea rețelei de canalizare până în intravilanul localității Albina se va face din fondurile beneficiarului și se va executa pe domeniul public.

Debitele menajere evacuate sunt:

- **Q U ZI MED = 79,86 mc/zi = 1,38 l/s**
- **Q U ZI MAX = 103,81 mc/zi = 1,80 l/s**
- **Q U ORAR MAX = 19,46 mc/h = 5,40 l/s**
- **Apele pluviale**

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri, drumuri și platforme betonate) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ( $L\sim 2227$  m), trecute printr-

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533,  $S_{teren}=159.900$  m<sup>2</sup>, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (acestea sunt ingropate si propuse spre amplasare in zona verde a PUZ pe parcela nr. 57).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in canalul de desecare Hcn 792 aflat la vestul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apa pluviala este evacuata in Hcn 792 printr-o conducta de refulare, L=3 m. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

- Q PL = 632,64 l/s  
Volumul anual al apelor pluviale va fi: V<sub>anual</sub>= 129.060 mc/an
- V<sub>bazin de retentie</sub>= 230 mc
- Se va solicita de la ANIF acceptul de traversare cu podet a Hcn 793.

## BREVIAR DE CALCUL

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 “Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale”, STAS 1343/2-1989 “Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale” și STAS 1478/1990 “Alimentarea cu apă la constructii civile și industriale”

Suprafata totală a zonei studiate este de **159.900 mp**. Din punct de vedere functional zona studiata se propune a fi impartita in 54 parcele pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, 1 parcela pentru agrement si spatii verzi, 1 parcela pentru spatii verzi amenajate, 1 parcela pentru drumuri de acces.

Numărul total estimat de locuitori va fi de 1800 persoane: **1000 angajati si 800 vizitatori**.

### NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 50 l/om,zi pentru angajati;

- 20 l/om/zi pentru vizitatori;

- angajati: 1000 persoane x 50 l/om,zi = 50000 l/zi : 1.000 = **50,00 mc/zi**

- vizitatori: 800 x 20 l/om/zi = 16000 l/zi : 1.000 = **16,00 mc/zi**

**N = 50+16 = 66 mc/zi**

### DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

**Q S ZI MED – debitul zilnic mediu ( mc/zi )**

$Q_{S\ ZI\ MED} = k_p \times k_s \times N$

unde:  $k_p = 1,10$  – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform NP133-2022

$k_s = 1,10$  – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE si sotia CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



apă, conform NP133-2022

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,10 \times 1,10 \times 66 = 79,86\ mc/zi = 1,38\ l/s$$

**Q<sub>S ZI MAX</sub> – debitul zilnic maxim (mc/zi )**

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$$

Unde  $K_{zi} = 1,30$  – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform NP133-2022, tabel 3.1.- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 79,86 = 103,81\ mc/zi = 1,80\ l/s$$

**Q<sub>S ORAR MAX</sub> – debitul orar maxim ( mc/h )**

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_o \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 16$$

unde  $K_o = 3,00$  – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,0 \times 103,81/16 = 19,46\ mc/h = 5,40\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 79,86\ mc/zi = 1,38\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 103,81\ mc/zi = 1,80\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 19,46\ mc/h = 5,40\ l/s$$

## CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **1800 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 79,86\ mc/zi = 1,38\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 103,81\ mc/zi = 1,80\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 19,46\ mc/h = 5,40\ l/s$$

## CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri, drumuri și platforme betonate) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~2227 m), trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (acestea sunt îngropate și propuse spre amplasare în zona verde a PUZ pe parcela nr. 57).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare Hcn 792 aflat la vestul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apa pluvială este evacuată în Hcn 792 printr-o conductă de refulare, L=3 m. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform stas 1846-2/2007 – „canalizări exterioare” și stas 9470-73 - „ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8\ \text{daca } t \leq 40\ m$$

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



$$m = 0,9 \text{ daca } t > 40 \text{ m}$$

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

$$\text{Acoperisuri} \quad S = 53246 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 28066 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,85$$

$$\phi = 53246 \times 0,95 + 28066 \times 0,85 / 81312 = 0,91$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 803/42 = 34 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 15$  minute pentru zonă de ses

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie este 803 m

$I = 95 \text{ l/s/ha}$  - pentru durata de 22 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 8,1312 \times 0,91 \times 95 \times 0,9 = 632,64 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 632,64 \times 34 \times 60 \times 100 / 1.000 = 129.060 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 400/34 \times 632,64 \times 0,06 = 230 \text{ mc}$$

- Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de energie electrica:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;

- sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

În proiectarea constructiilor se va tine cont de adoptarea unor soluții care sa utilizeze cât mai eficient resursele naturale – lumina sau căldura provenite de la soare, vântul sau locația – în vederea reducerii consumului de energie fără a afecta confortul necesar.

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti este  $P_{ic} = 26 \text{ kW} \times 13 = 338 \text{ kW}$ , Puterea instalata totala pentru consumatori  $P_i = 338 + 64 = 402 \text{ kW}$  iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 402 \times 0,55 \times 0,6 \text{ kW} = 132,7 \text{ kW}$ . (conform PE 132).

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i = 5 \times 0,06 \text{ kW} = 0,3 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 5 \times 0,03 \text{ kW} = 0,3 \text{ kW}$ .

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533,  $S_{\text{teren}} = 159.900 \text{ m}^2$ , beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Puterea instalata estimata totala (locuinte+iluminat public) este  $P_i=402,3$  kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{sim.max.abs.}= 133,0$  kW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Alimentarea se va realiza prrin intermediul unui LES 0,4 kV cu cablu Al 3x150+95N in lungime de circa 55 m pe PUZ in discutie. Acesta se va racorda la rețeaua de distributie din zona ce apartine E-Distributie Banat SA. Pe acest cablu vor fi inseriate 2 firide de distributie tip E2+2 din care se vor realiza bransamentele viitoarelor consumatori.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului public se propune amplasarea a 5 stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

- **Telecomunicații**

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

- **Alimentare cu căldură**

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de caldura:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE si sotia CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



- schimbatoare de căldura sol-aer;

- recuperatoare de căldura;

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

- Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

- Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice)

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. De asemenea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deșeurilor va presupune colectarea și depozitarea deșeurilor menajere de pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411NGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierea oamenilor de natură.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Regulamentul Local de Urbanism se prevede asigurarea unui min de 20% din suprafața totală a parcelei pentru zone verzi, pe parcelele destinate subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț și subzonei de spații verzi rezervată pentru echiparea edilitară. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încurajată dezvoltarea de plantații cu caracter peren - arbori, pomi și plante decorative care să contribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro, intermediar, macro.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană –**

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizare. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul). Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum realizat parțial.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



## TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

#### a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Rezervarea suprafețelor pentru spații publice verzi, corelate cu funcțiunile subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru în prezent în extravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat, în proximitatea drumului județean DJ592 și a drumurilor de exploatare 804/11 și DE 791, creând premisele necesare unei astfel de dezvoltări urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip sub-urban cu caracter industrial/cvasi-industrial, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

#### b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. comuna Moșnița Nouă în curs de elaborare;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

Pr. nr.04/2023 – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



### **c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificul zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

### **d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, cu un regim maxim de înălțime admis de P+2E+Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.).

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 159.900 m<sup>2</sup>.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

### **e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)**

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Moșnița Nouă și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager în concordanță cu specificul vegetației locale;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor.

### Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată.

### - Protecția aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile pot fi încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse în atmosfera este redusă, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite.

Diametrul cosului minim = 100 mm.

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418510, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

- Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

## **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

### **a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

### **b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de sud est a comunei Moșnița Nouă.

### **c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

### **d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**

Având în vedere că planul de față prevede realizarea unei subzone pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, funcțiune definită prin planurile de urbanism, nu vor exista niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

Conform notificării de asistență de specialitate de sănătate publică, în etapa ulterioară PUZ de avizare se va defini clar profilul de activitate aferent subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț, perimetrul zonei dar și distanța până la teritoriile protejate sanitar, dacă este cazul.

### **e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## **S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de Planul Urbanistic Zonal propus este de 75.800 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat în extravilanul comunei Moșnița Nouă.

### **f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea Planului Urbanistic Zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de servicii, logistică, servicii, producție și depozitare din comuna Moșnița Nouă.

### **(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este in curs de edificare în partea de vest și nord vest fiind deja edificate o serie de construcții, aflându-se de asemenea si intravilanul aprobat al localității Albina. Cu toate acestea, în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

### **(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate masurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

### **(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Prioritățile ce trebuie rezolvate în zonă sunt echipările edilitare și accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru realizarea subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici pe fiecare parcela aferentă subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț rezultată, terenul va fi folosit în procent de 50% pentru construcții, 30% pentru circulații rutiere si pietonale si minim 20% din suprafață va fi amenajata ca spațiu verde.

### **g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.**

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE si sotia CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



Nu este cazul, intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață de dimensiune specifica funcțiilor propuse.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgire a profilurilor transversale - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, și trecerea acestora în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, conform planșei 04 Proprietatea asupra terenurilor.

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis**Cont:** RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>				
<i>TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE</i>	159.900	100	113.966	71,27
<i>TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC</i>	-	-	45.934	28,73
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>159.900</b>	<b>100</b>	<b>159.900</b>	<b>100</b>

În prezent, terenul supus reglementării se află în proprietatea privată a **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL, și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA** și este localizat în extravilanul comunei Moșnița Nouă.

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent, în cazul parcelelor având funcțiunea dedicată subzonei pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț se va realiza circulația terenurilor însă acestea se vor menține ca proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele dezmembrate destinate zonelor verzi, drumurilor și acceselor se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, conform Planului de Acțiune.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Din partea dezvoltatorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări, conform planului de acțiune:

- lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea drumurilor propuse prin PUZ.
- De asemenea, se va asigura caracterul public al drumurilor propuse.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la suplimentarea fondului de construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.U.I.RO42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** com. Dumbrăvița, str. Florența, nr. 8, ap.16, et. 2; jud.Timis

**Cont:** RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



În aceasta zonă a comunei Moșnița Nouă și creșterea calității mediului urban, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea Planului Urbanistic Zonal cu caracter director Moșnița Nouă și a P.U.G comuna Moșnița Nouă în curs de elaborare, respectiv strategia aprobată prin 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.

Propunerea 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 Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor de tip centru de afaceri, logistică, servicii, producție și depozitare din intravilanul aprobat al comunei Moșnița Nouă, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de mai sus menționate, îmbunătățind atât calitatea vieții cât și a mediului urban.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia

Pr. nr.04/2023 – **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ**, extravilan comuna Moșnița Nouă, CF. nr. 410145, nr. cad. 410145 (Nr. CF. vechi: 2025, nr. topografic vechi: A804/2), CF. nr. 410377, nr. cad. 410377 (Nr. CF. vechi: 2022, nr. topografic vechi: A804/3/1), CF. nr. 418510, nr. cad. 418510, CF. nr. 418511, nr. cad. 418511, CF. nr. 418532, nr. cad. 418532, CF. nr. 418533, nr. cad. 418533, *S.teren=159.900 m<sup>2</sup>*, beneficiari - **S.C. MEMCONSTRUCT S.R.L., DANCIU TEODOR-DORIN, ZĂVOIAN CONSTANTIN, și soția ZĂVOIAN MARIA, NEAGOE AUREL și soția NEAGOE ANA, CÎRSTEA CECILIA și soțul CÎRSTEA ALFREDO-ION, PIA LAND INVEST SRL, CÎRDU AURELIAN-VASILE și soția CÎRDU SILVANA, ARNĂUTU IULIAN-RADU-DANIEL și soția ARNĂUTU LILIANA**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**