

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL –
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI
SERVICII PUBLICE**

SUPRAFAȚĂ : **9 285 mp**

AMPLASAMENT : **Comuna MOŞNIȚA NOUĂ ,localitatea
MOŞNIȚA NOUĂ, jud. Timiș
CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad.
410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d**

BENEFICIAR: **MUSCA ELENA DORINA, MUSCA
NICOLAE, BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN ,
GHILEZAN STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU
CONSTANTIN ȘI TILVESCU DORINA ELENA .**

FAZA : **AVIZ DE OPORTUNITATE**

PROIECTANT : **S.C.SD PROIECT STUDIO S.R.L.
UTVIN Nr. 118A jud. Timiș**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Cerere
- Foaie de capăt
- Certificat de înregistrare fiscală
- Certificat de Urbanism
- Extras de Carte Funciară
- Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- Plan topografic sc. 1 : 2000
- Plan încadrare în zonă sc. 1 : 2000
- Plan de reglementări urbanistice sc. 1 : 1000

ANEXE

1. CD

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE .

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI**
- 1.2.**

**DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL –
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

SUPRAFAȚĂ : 9285 mp

AMPLASAMENT : Comuna MOȘNIȚA NOUĂ , localitatea MOȘNIȚA NOUĂ, jud. Timiș, CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad. 410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d

BENEFICIARI: MUSCA ELENA DORINA, MUSCA NICOLAE, BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN , GHILEZAN STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU CONSTANTIN ȘI TILVESCU DORINA ELENA .

FAZA : **Aviz de oportunitate**

PROIECTANT : **S.C. SD PROIECT STUDIO S.R.L.**
UTVIN 118A, Jud. Timis

DATA : **MAI 2022**

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNI PROPUSE

Obiectul documentației de față îl constituie parcelele de teren extravilan înscrise în **CF nr. 410101, 417085, 409332**, nr. cad. **410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d** în suprafață totală de 9 285 mp .

Terenul este proprietatea privată a domnilor MUSCA ELENA DORINA, MUSCA NICOLAE, BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN, GHILEZAN STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU CONSTANTIN ȘI TILVESCU DORINA ELENA .

Amplasamentul investiției se află pe teritoriul administrativ extravilan al comunei **MOȘNIȚA NOUĂ** , in partea nordică a localității **MOȘNIȚA NOUĂ**, folosința actuală a terenului fiind de teren arabil in extravilan.

Beneficiarii terenurilor solicită întocmirea unui Planului Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Funcțiunile propuse sunt: locuințe familiale cu maxim 2 apartamente, în regim de înalțime P+1E+M, și zona de dotări și servicii cu posibilitate de locuire la etajele superioare cu maxim 4, în regim de înalțime P+2E+M ,precum și o parcelă de spații verzi.

Conform Certificatului de urbanism nr 523 din 14.04.2022 eliberat de Primăria Comunei Moșnița Nouă, se va studia o zona mai amplă , astfel :

- ◆ la nord -HCn 161,
- ◆ la sud -limita intravilan Mosnita Nouă si drum de exploatare DE 157/5,
- ◆ la vest -teren arabil extravilan,
- ◆ la est -PUZ avizat prin HCL 136/30.09.2010 pe parcelele CC 157/2/7/1/1/a, CC 157/2/7/1/1/b/1, A 157/2/2/b, 51433, 50954, 51198,51080.

Tinând cont că terenul se află în proximitatea imediată a teritoriul intravilan al localității Moșnița Nouă, aici se regăsesc parcele construite și implicit rețelele de echipare edilitară, cea ce rezultă un potențial de dezvoltare sporit al zonei.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor și PUG MOȘNIȚA NOUĂ aflat în lucru, prin crearea unor noi străzi prin dezvoltarea drumurilor de exploatare și prelungirea unor străzi deja existente prin PUZ aprobate.

Zona studiata conform PUZ Director se află în zona de locuinte și funcțiuni complementare în imediata vecinătate a intravilanului Moșnița Nouă. Accesul în zona se realizează din DE 157/5 cu acces de pe str Agricultorilor și prin drum dezmembrat din PUZ aprobat cu aceeași de pe str Câmpului.

Zona de studiu se află în imediata vecinătate a limitei intravilanului actual, parcela fiind delimitată:

- la nord – canal de desecare HCN 161;
- la vest – teren arabil extravilan,
- la sud – De 157/5 și intravilan Moșnița Nouă;
- la est – teren intravilan reglementat prin PUZ .

Terenul este plan , cu mici diferențe de nivel , fara construcții sau alte impiedimente de construire .In vecinatatea nordică se află canalul de desecare HCn 161 unde se gaseste vegetatie spontană.

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, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare. Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 m. Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m. 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 seismic $K_s = 0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul asigurat în partea nordică prin intermediul drumului propus pentru largire-la 10,5m și în partea sudică drumul de exploatare DE157/5 propus pentru largire în drum cu profil de 10,5 m în noul PUG al comunei Moșnița Nouă , aflat în lucru.

2.INDICATORII PROPUSSI

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program precum și respectarea indicatorilor urbanistici propusi în PUG MOȘNIȚA NOUĂ , în curs de elaborare . Se propun următoarele:

- ❖ locuinte individuale(maxim 2 unitati locative/parcela)
- P.O.T. max 30%
- C.U.T. max – 0,9
- Hmax.cornisa 9m -P+1E+M

- Hmax.coama 11m P+1E+M
- ❖ dotari si servicii publice(maxim 4 apartamente la nivelele superioare)
- P.O.T. max 40%
- C.U.T. max – 1,2
- Hmax.cornișă 12m- P+2E+M
- Hmax.coama 14m- P+2E+M

Regimul de aliniere al constructiilor:

- In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:
-conform plansa reglementari

ZONA de locuire cuprinde loturile 03-07 ce funcționează ca o subzone ale aceleiași funcțiuni.

Funcțiunea propusă este cea de locuire cu maxim două unități locative.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 30%, CUT max=0,9 minim, 7% spații verzi, regimul maxim de înălțime propus fiind de P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 9 m.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente, iar amplasarea constructiilor pe oricare dintre loturile zonei studiate se va face la o retragere de minim 6.00 m respectiv 3 m fata de frontul stradal.

Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 10 m respective 8m față de limita posterioară a lotului.

Clădirile se pot amplasa izolat sau cuplat.

Construcțiile izolate se vor amplasa la minimum 2 m fata de limitele laterale stanga, dreapta si minimum 10 m fata de limita posteriora a terenului. Regimul de inaltime va fi maxim P+1E+M.

Clădirile amplasate cuplat vor forma calcan pe una dintre laturi și se vor retrage la minimum 2 m față de cealaltă limită si minimum 10 m fata de limita posteriora a terenului.

ZONA de servicii si dotari cuprinde lotul 2.

Functiunea propusa este cea de dotari publice si servicii cu posibilitate de locuire la etajele superioare maxim 4 unitati locative.

Se prevede un procent maxim de ocupare al terenului (POT) de 40% si un CUT maxim de 1.2

Retragerea fata de frontul stradal va fi de 6 m si fata de limita posterioara a terenului retragerea va fi de 10 m respectiv 8 m.

Se va construi o singura clădire izolată , retragerea față de limiktele laterale va fi minimum h/2 din înălțimea la cornișă fata de limitele laterale stanga si respectiv dreapta . Regimul de inaltime va fi maxim P+2E+M.

ZONA spații verzi

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 7% din suprafața totală luată în studiu.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI /OPERATIUNI PROPUSE IN ZONĂ.

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele încearcate precum și existența retelelor tehnico-edilitare.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zona studiată și în zonele vecine.

Principalele disfuncționalități:

- a) LEA 20kv ce impune un culoar de protecție de 24 m (12 din ax stanga -dreapta).
- b) prezenta canalului de desecare Hcn161, ce impune o zonă de protecție de 2m.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ Director sau PUZ vecin aprobat HCL 136/30.09.2010, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul 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.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Prin PUZ se propune:

- schimbarea categoriei de folosință a terenului.
- valorificarea terenurilor prin extinderea zonei de locuire
- accesibilizarea zonei și echiparea cu utilități edilitare

- schimbarea categoriei de folosință a terenului.
- valorificarea terenurilor prin extinderea zonei de locuire
- accesibilizarea zonei și echiparea cu utilități edilitare

Din punct de vedere economic și social, investitia va contribui la crearea unui cartier de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela și servicii aferente la parter cu maxim 4 apartamente la nivelele superioare, fără să lipsească funcțiunea de servicii în aceasta zona a comunei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE.

- Din partea investitorului se vor asigura următoarele categorii de lucrări:
- -lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, retelele apa-canal, retele electrice, iluminat public și retele alimentare cu gaz, amenajarea prin asfaltare a drumurilor propuse prin puz.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajării teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic General în curs de elaborare.
- b) asigurarea amplasamentelor și amenajările necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) consolidarea localităților prin compensarea cu noile capacitați de deservire și dotare propuse în extravilan.

Întocmit
arh. Sonela DIU