

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
Amplasament	: com. MOSNITA NOUA, C.F.414853, C.F.423310, JUD. TIMIS
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: GALIK Marius-Ioan si sotia GALIK Angelica, KHALAILY HUSSEIN si sotia
Proiectant general	: GALIK MARCELA-CORNELIA
Proiect numar	: S.C. SIMPLY LINE STUDIO S.R.L. : 51/2021

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone rezidentiale**. Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul. Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea beneficiarului.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobat in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- PUG in vigoare Ghiroda
- PUG in curs de aprobat Ghiroda.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având un caracter mixt. Conform PUG Mosnita Noua terenul se află într-o zonă rezidentială cu funcțiuni complementare. Zona se remarcă printr-o structură funcțională de locuințe cu maxim 2 apartamente, respectiv 9 apartamente și funcțiuni complementare.

## **2.2. Incadrare in localitate**

Terenul se afla in extravilanul comunei Mosnita Noua.

## **2.3. Vecinatati**

Zona studiata (CF 414853) se invecineaza:

- nord : calan ANIF HCN 597
- vest : terenuri private intravilan sat Rudicica
- sud : cale ferata CFR
- est :cale ferata CFR

Zona studiata (CF 423310) se invecineaza:

- nord : teren intravilan PUZ aprobat
- vest : DE 78/2 (drum intrare in sat Rudicica, drum proprietate comuna Mosnita Noua)
- sud : calan ANIF HCN 597
- est :calan ANIF HCN 597

**Distanta fata de cea mai apropiata casa din comuna Mosnita Noua este de 50 m.**

## **Distantele fata de zonele de protectie sanitara**

1. La o distanta de 1300 m se afla un Cimitir.
2. La o distanta de 770 m se afla SEPALE BirdeCare (asociatie de ingrijirea pasarilor).
3. La o distanta de 2300 m se afla zona industriala, depozitare si servicii, comuna Giroc.

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Conform extrasului CF terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderata.

## **2.5. Circulatia**

Accesul la parcela se face de pe drum DE 78/2 (domeniu public).

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcelele sunt libere de constructii.

## **2.7. Echipare edilitara**

Parcelle studiate nu sunt echipate edilitar.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism rezulta ca pentru a putea realiza investitia propusa, este necesara realizarea unei documentatii PUZ.

In baza studiilor de fundamentare se pot concluziona urmatoarele:

- zona de protectie de construire de 2 m impuse de Hcn 597 ;
- zona de interdictie de 20 m impuse de calea ferata CFR ;
- zona de proiectie de 100 m impuse de calea ferata CFR.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

In PUG-ul in curs de elaborare terenul este prevazut ca si zona rezidentiala cu functiuni complementare.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pe terenul detinut de beneficiari se doreste parcelarea terenului pentru a realiza o zona cu case unifamiliale cu maxim 2 apartamente, o zona cu locuinte colective cu maxim 4 apartamente si o zona mixta cu locuinte cu maxim 6 apartamente si servicii.

## **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul auto si pietonal se va face de pe drumul DE 78/2 (drum spre Rudicica) cu un profil de 4 m, dar prin PUZ-ul elaborat se impun si alte strazi si drumuri de acces.

## **3.5. Zonificarea functionala**

Pe parcela se va realiza o **zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice**.

### Utilizarea funcțională

#### Utilizări admise:

- (01) Casa cu 2 apartamente (locuinte) cu functiuni complementare la parter.
- (02) Casa Unifamiliala (Locuinta tip individual).
- (03) Cladire cu 6 apartamente si zona de servicii la parter. Comerț și alimentație publică practice prin vitrine/ferestre, dar și cabinete medicale.
- (04) Cladire cu 4 apartamente.

#### Utilizări interzise:

- (03) Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
  - Depozitare en gros.
  - Depozitare de materiale reîncărcabile.
  - Comerț en gros.
  - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, etc.
- (04) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
  - Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofunctionale rezidențiale.
  - Construcții provizorii de orice natură.
  - Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- (05) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- (06) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.
- (07) Orice utilizări, altele decât cele admise la puncturile anterioare.
- (08) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### 3.5.1 Reglementari

Suprafața totală a parcelelor existente este de 26 200 mp.

Conform plansei de reglementare, va exista o zonă de interdicție impusă de calea ferată CFR care se suprapune pe toată lungimea laturii de est cu o latime de 20 m. De asemenea în partea de est a parcelei există zone de protecție impuse de calea ferată CFR cu o latime de 100m.

Pe parcela CF 423310 se propun **11 parcele** cu functiunea de **locuinte individuale cu maxim 2 apartamente cu functiuni complementare si doua parcele cu functiunea de locuinta individuala cu maxim 2 apartamente si servicii la parter.**

Pe parcela CF 414853 se propun **8 parcele** cu functiunea de **servicii la parter si locuinte la etaj cu maxim 6 apartamente, 6 parcele cu maxim 4 apartamente si o parcela de spatiu verde.**

Pe restul terenului se vor realiza drumuri de acces .

.Numarul total de **parcele de locuinte si functiuni complementare cu maximum doua apartamente** este de 11 (parcelele 3-13) , avand suprafata totala de 8 263.48 mp, iar suprafata minima pentru oricare parcela in parte este de 694.93 mp.

.Numarul total de **parcele de locuinte si servicii cu maximum 6 apartamente** este de 8 (parcelele 21-28) , avand suprafata totala de 4 218.15 mp, iar suprafata minima pentru oricare parcela in parte este de 501.65 mp.

.Numarul total de **parcele de locuinte cu maxim 4 apartamente** este de 6 (parcelele 1,26,27) , avand suprafata totala de 3 536.07 mp, iar suprafata minima pentru oricare parcela in parte este de 514.54 mp.

.Regimul de inaltime propus pentru toate parcelele este de P+1E+M(Er).

#### Amplasarea cladirilor fata de limite:

Retragerea fata de drumurile publice este de 6.00 m, respectiv 3,00 m pentru parcele cu maxim 6 apartamente/parcela.

Retragerea fata de limita lateralala stanga este de 2.00 m .

Retragerea fata de limita lateralala dreapta este de 2.00 m.

Retragerea fata de limita spate este de 10.00 m, respectiv 6,00 m pentru parcele cu maxim 4 si 6 apartamente/parcela. .

#### Inaltimea maxima admisa:

Inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 8 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 12 m pentru cladirile cu regim de inaltime P+1E+M.

Se propun paraje pe teren (min 2 locuri/ap.): rezultand urmatorii indici urbanistici:

Locuinte individuale cu maxim 2 apartamente si functiuni complementare:

POT maxim = 30%, CUT = 1,2.

Servicii si locuinte cu maxim 6 apartamente si servicii la parter :

POT maxim = 40%, CUT = 1,4.

Servicii si locuinte cu maxim 4 apartamente :

POT maxim = 30%, CUT = 1,0.

#### Parcare

Se propune un acces auto pentru fiecare apartament in parte. Se propun min 2 locuri de parcare pe fiecare apartament in parte. Amplasarea locurilor de parcare trebuie sa fie

pozitionate la o distanta de min 5 m fata de ferestrelle camerelor de locuit ale cladirilor invecinate conform OMS 119/2014, cap.I, art.4). In locurile de parcare este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

#### Ampasarea platformei pentru depozitare deseuri

Platforma de depozitare pentru fiecare apartament va fi amplasata pe parcela astfel incat sa respecte distanta de 10 m dintre fereastra cemerei de locuit si platforma. Aceasta va fi imprejmuita si se prevede o pantă de scurgere si sistem de spalare si un sifon de scurgere racordat la canalizare conform **OMS 119/2014, cap.I, art.4.**

#### Dimensionarea si amplasarea spatilor

In fiecare apartament se vor respecta suprafetele minime a spatilor de locuit conform legii locuitei 114/1996 actualizata in 2021.

Inaltimea minima a spatilor de locuit va fi de 2.60 m (la plafon), suprafata camerelor de locuit va fi de minim 12 mp, suprafata minima a bucatariei de 5 mp.

Băile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucătăriilor.

#### Iluminatul spatilor

Pozitia si volumetria propusa va respecta alin. 1 al art. 3 al Ordinului OMS119/2014 si anume – durata de minimum 1,½ ore la solstitiu de iarna, din locuintele invecinate. Se respecta normativul **NP 057-02, Anexa 3.4 (D)1.1. din ORDINUL nr. 1383 din 24.09.2002** al Ministerului Lucrariilor Publice, Transporturilor si Locuintei, privind durata minima de insorire de 2 ore pentru cel putin una din incaperile de locuit, intr-o zi de referinta.

Iluminatul natural in camerele principale si bucatariei va permite desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la luminarea artificeala.

Încăperile principale de locuit si bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Spatiile vor fi iluminate natural prin ferestre pe timp de zi si artificial prin corpuri de iluminat pe timp de noapte .

#### Ventilatia spatilor

Spatiile vor fi ventilate natural prin deschiderea ferestrelor, dar si artificial prin corp de aer conditionat.

Ventilatia naturala in bucatariei, bai si camera trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare.

#### Microclimat/incalzire

Fiecare apartament va avea o centrala pe gaze naturale cu incalzire in pardosea.

Sistemul de încălzire trebuie sa asigure temperatura minimă de 20 °C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie si W.C. - 22 °C;
- b) camera de zi - 22 °C;
- c) dormitoare - 20 °C.

### Apa potabila si incalzire

Se propune un bransament la reteaua conductei de apa a comunei si un racord la canalizarea comunei.

Apa meteorica se va varsa in spatiul verde din incinta parcelei.

### Echipamentele tehnico-edilitare

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejmuiți sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice disponerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiu public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiu public..

### Gestionarea deșeurilor

Deseurile menajere si stradale se vor colecta periodic de catre firme specializate si vor fi transportate catre locurile de colectare.

### 3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	26 200	100	26 000	100
Teren conform ridicare topografica	26 000	100	26 000	100
Zona mixta (locuinte+servicii) cu maxim 6 ap/parcela	0	0	4218.15	16.23
Zona locuinte	0	0	8 263.48	31.78
Zona de locuinte colective cu 4ap/parcela	0	0	3 536.07	13.6
Zona intabulata in C.F. Ca spatiu verde	0	0	1 952.61	7.51
Drumuri, trotuare	0	0	6 944.14	26.71
Suprafata teren ce urmeaza a fi cedata	0	0	6 944.14	26.71

### 3.5.3. Indici constructivi propusi

Locuinte individuale cu maxim 2 apartamente si functiuni complementare:  
POT maxim = 30%, CUT = 1,2.

Servicii si locuinte cu maxim 6 apartamente si servicii la parter :

POT maxim = 40%, CUT = 1,4.

Locuinte cu maxim 4 apartamente :

POT maxim = 25%, CUT = 1,0.

### 3.6. Obiective de utilitate publica

Amplasamentul cu C.F. nr.414853 si CF nr.423310 – se afla in extravilanul localitatii Mosnita Noua, jud.TIMIS, in proprietatea beneficiarului GALIK Marius-loan si sotia GALIK Angelica, KHALAILY HUSSEIN si sotia KHALAILY MARCELA-CORNELIA.

## 4. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone REZIDENTIALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, incadrandu-se in planurile de dezvoltare ale localitatii Mosnita Noua.

Intocmit:

arch. Lascu Alina Ecaterina



aprobat coordonator RUR  
arch. CONSTANTIN CIOCAN

