

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL - Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice

Beneficiari/proprietari: Craciun Emil Constantin si Caciun Dana Carleta

Proiectant: TECTONICS house S.R.L., Timisoara

1.2. SURSE DOCUMENTARE

PUG Mosnita Noua, documentare la Primaria Comunei Mosnita Noua si la Consiliul Judetean Timis, PUZ-uri aprobatate in zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se afla in partea estica a localitatii Mosnita Noua.

Terenul cu suprafata de 1325 mp, are un pronuntat caracter rural, dar folosinta sa se va modifica in viitor, urmand a fi ocupat succesiv, cu functiuni de tip urban.

2.2. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI :

Nr. Crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF
1.	Craciun Emil Constantin si Caciun Dana Carleta	422576	422576	1325 mp

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata in documentatia de fata este accesibil de pe strada Campului.

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona, tin cont de concluziile documentatiilor intocmite si de avizele in zona, dar si de trama majora existenta pe intravilan Mosnita Noua si propusa in PUZ aprobat in vecinata.

Vecinatati :

- la nord : teren agricol proprietate privata
- la vest : Hcn 160 ; strada Campului
- la Sud : nr.cad. 407107 teren agricol proprietate privata
- la Est : nr.cad. 414449 teren agricol proprietate privata

Echiparea edilitara se propune a se realiza prin extinderea retelei apa – canal de la sistemul centralizat al localitatii Mosnita Noua.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Caracteristicile reliefului sunt acelea de campie joasa, cu denivelari mici si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de canale colmatate, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

2.5. CIRCULATIA RUTIERA SI FEROVIARA

Nu este cazul.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de constructii.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Zona in curs de echipare cu utilitati .

2.8. DISFUNCTIONALITATI

Inexistenta drumurilor si a utilitatilor edilitare pe teren si a reglementarilor urbanistice.

Inexistenta spatiilor verzi amenajate.

Vecinatatea cu canale ANIF.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

La baza intocmirii acestui plan stau prevederile planurilor urbanistice generale si planurilor de amenajare a teritoriului elaborate pentru zona studiata si documentatiile aprobatate privind traseele majore de circulatie.

Propunerile din PUZ propus vizeaza:

- asigurarea amplasamentelor pentru locuinte si functiuni complementare acestora ;
- valorificarea drumurilor si canalelor existente, prin pastrarea si dezvoltarea traseelor initiale;
- stabilirea zonei edificabile si de amplasare a constructiilor fata de aliniamentele propuse
- asigurarea infrastructurii necesare ridicarii calitatii vietii (drumuri de acces de categorii diferite, alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz) si stabilirea zonelor de protectie ;

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

Zona studiata (1325 mp) va primi urmatoarele functiuni:

- se propune dezvoltarea **zonei de locuire**, locuirea va avea caracter individual, cu regim de inaltime maxim P+1E+M, etc. iar serviciile admise sunt considerate cele legate de comert, unitati de prestari servicii manufaturiere, alimentatie publica, medicale , de invatamant, pentru culte, cultura, sportive, etc.

BILANT TERITORIAL

Functiunea	BILANT TERITORIAL				INDICATORI URBANISTICI			
	Existent	Propus	Regim max. de inaltime	POT max.	CUT max.	H max. la cornisa		
			mp	%	mp	%		
Teren arabil	1325	100	0	0.00				
Zona de locuinte individuale	0	0.00	1232	92.98	P+1E+M	30	0.9	8
Spatii verzi	0	0.00	93	7.02				
Suprafata totala a zonei studiate	1325	100.00	1232	100.00				

Se propune un numar de 3 parcele.

ZONA de locuire si functiuni complementare

Pentru Zona Li zona de locuire imdiviala se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 30 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 0.9

Regimul de inaltime al cladirilor de locuire individuala va fi max. P+1E+M.

H maxim la cornisa 8 m

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot (min.1,5 autovehicule/ unitate locativa si conform legislatiei, pentru servicii).

Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv "amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiu de iarna".

Conform reglementarilor aprobatelor pentru noile zone cu caracter rezidential se va rezerva unui procent de min 11,43% din totalul suprafetelor pentru spatii verzi ce se va inscrie in CF ca si spatii verzi in cadrul parcelelor 1 si 2.

Spatiile pentru servicii se recomanda a se amplasa spre drumurile principale si intersecțiile majore.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidente, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului localitatii Giroc.

Se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii in conformitate cu OMS 119/2014, cap.I, art. 2-4.

3.2. DEZVOLTARE ECHIPARII EDILITARE

Zona se va echipa cu retea de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la retelele existente sau in curs de executie.

Alimentarea cu apa se va face din reteaua existenta a localitatii Mosnita Noua.

Canalizarea menajera si pluviala va fi racordata la reteaua existenta a localitatii Mosnita Noua.

Imobilele vor fi racordat la reteaua electrica a localitatii Mosnita Noua.

Deseurile rezultate din activitatea spatiilor si din curatenia incaperilor, colectate selectiv, vor fi preluate de societatea publica locala de salubritate. Publele pentru deseuri vor fi amplasate in interiorul fiecarei parcele, pe o platforma aflata la min 10m de ferestrele locuintelor.

3.3. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costurile PUZ, intocmirea si aprobarea
- dezmembrarea parcelelor conform PUZ aprobat
- constructiile, drumurile, lucrările edilitare din interiorul parcelelor
- legarea drumurilor interioare la drumurile publice
- extinderea retelelor edilitare existente in baza unor proiecte de specialitate
- constructiile de locuinte, servicii si functiuni compatibile, in baza autorizatiilor de construire eliberate de primarie

3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

- acceptarea si intabularea spatiilor publice, daca este cazul
- amenajarea strazilor adiacente
- iluminatul public

3.5. ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIEI

- intocmirea si aprobarea PUZ
- dezmembrarea si intabularea parcelelor conform PUZ
- cedarea drumurilor, parcarilor si suprafetelor destinate spatiilor publice catre primarie
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru interventiile preconizate
- extinderea retelelor edilitare in baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de santier si a podeturilor
- realizarea investitiilor finalizate prin receptii
- intabularea constructiilor
- amenajarea acceselor si iluminatul public

4.CONCLUZII

In aceasta zona potentialul dezvoltarii zonei de locuire si crearea de noi spatii pentru servicii complementare locuirii este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenurilor .

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei de locuinte, a infrastructurii edilitare si strazilor comunei Mosnita Noua iar pe suprafata de teren de 1325 mp se vor putea construi cladirile propuse in strategia de dezvoltare a beneficiarului proiectului.

Având în vedere cele prezентate, considerăm că zona de servicii si depozitare se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Intocmit,
Arh .Carmen NICORICI –CALANCE

