

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

Faza : AVIZ DE OPORTUNITATE

Amplasament : **COMUNA MOSNITA NOUA, SAT MOSNITA VECHE,
PARCELA C.F. NR. 419703, JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar : **LEDERER CORNELIA si LEDERER ADRIAN**

Proiect nr. : **338 / 2021**

Proiectant general : **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Crețu Emanuel,
Str. Zimbrului nr. 12, Ghiroda**

URBANISM – arh. Crețu Emanuel

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

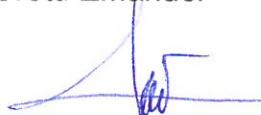
- 01 . FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. MEMORIU DE PREZENTARE
04. CERTIFICAT DE URBANISM
05. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

PIESE DESENATE

01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA
02. PLAN CADASTRAL
03. SITUATIE EXISTENTA
04. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Intocmit

Arh.Cretu Emanuel



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării - PUZ – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE extravilan Mosnita Noua, sat Mosnita Veche, CF.NR.419703, NR.top A 57/18/1 , S teren – 10.000 m²

Beneficiari - LEDERER ORNELIA si LEDERER ADRIAN

Proiectant general - Birou Individual Arhitectura arh.Cretu Emanuel

Data elaborării - octombrie 2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitări ale temei - program

Prin tema program se solicită analizarea spațiului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONA LOCUIНTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Mosnita Noua, sat Mosnita veche, C.F. 419703, nr. cad. A 57/18/1, Steren-10.000 m²

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul localității Mosnita Noua, sat Mosnita Veche în partea de nord, a unor locuințe și funcțiuni complementare aferente pe o suprafață de 10.000 m² teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de str.Macesului și parcele în intravilan, la vest de canalul de desecare Hcn 59, la sud de de parcela teren agricol în extravilan și la est de drumul de exploatare De 58 și str.Scorusului (drum nou creat prin puz avizat cu prospect de 16,00m) și de canalul de desecare Hcn 39 și de parcele pe care s-au întocmit planuri urbanistice zonale și au intrat în intravilanul localității. Parcela este alipita de strada și de terenuri parceleate și intrate în intravilanul localității.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Mosnita Veche
- este adiacent zonei de locuite aflate în intravilan la est, nord și vest.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - zona studiată se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcelar de tip urban. Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcțional din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat într-o primă etapa de către Primăria comunei Mosnita Noua, Certificatul de Urbanism nr. 1379 din 27.07.2021 beneficiari LEDERER ORNELIA și LEDERER ADRIAN.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 /N/16 august 2 000.
- Plan Urbanistic Zonal cu caracter director Mosnita Noua, proiect nr.48004/10 din 2005

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban, conform în concordanță cu construcții existente deja în zona, în extravilanul localității Mosnita Veche;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc. racordate vla sistemul centralizat al localității

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord comunei Mosnita Noua, sat Mosnita Veche cu acces pe strada Scorusului si str.Macesului.

Amplasamentul, face parte din extravilanul comunei Mosnita Noua.

Planul de amenajare a teritoriului comunei Mosnita Noua propune pentru această zonă locuințe individuale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relateze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nordul localității sat Mosnita Veche, iar vecinătățile sunt:

- la nord str.Macesului si parcele de locuinte individuale in extravilanul localitatii
 - la sud parcela teren agricol in extravilan A 57/17
 - la est drumul de exploatare De 58 si str.Scorusului (drumul nou propus prin puzuri avizate) canalul de desecare Hcn 39 si parcele individuale aflate in extravilan
 - la vest canalul de desecare Hcn 58
- Suprafața terenului este de 10.000 m².

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată la şes , altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m față de cota Mării Negre.

Amplasamentul cercetat se află în Zona Timisoara, jud. Timiș.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Asfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerile de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Din punct de vedere al climei, zona se caracterizează printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de $10 - 11^{\circ}\text{C}$.

Precipitațiile medii anuale – 600 – 650mm

- vânturile dominante sunt de Est și Nord, apoi de cele de Nord - Vest și Sud
- anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- verile sunt uscate și lungi
- toamnele sunt lungi și cu temperaturi relativ constante
- iernile sunt blânde și scurte

Caracterizarea climatică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului : $8,8^{\circ}\text{C}$.
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{\text{max.}} \geq 30^{\circ}\text{C}$): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1 924,1 ore/an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

In anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m^2 la 21.06 și 118 cal/m^2 la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160 – 180 zile

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Chisoda sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maximă a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerarea terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face pe strada Scorusului și str. Macesului și din De 58.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este :

- C.F. 419703 Mosnița Nouă, nr. cad. A 57/18/1 în suprafață de 1,00 ha., arabil extravilan, proprietar LEDERER ORNELIA și LEDERER ADRIAN.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) terenuri cu destinația de agricol, aflate în proprietate privată
- c) drum de exploatare De 58
- d) strada Macesului și str. scorusului

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii: 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, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate momentan rețele de alimentare cu apă și canalizare și se poate face racordarea la noi consumatori prin extinderea retelelor existente în localitatea Mosnița Veche, pe strazile noi propuse, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În vecinătatea terenului studiat există canale de desecare.

2.6.2 Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există rețea de gaze naturale.

2.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există linii electrice aeriene care afecteze amplasamentul. Pe strada Zmeurului adiacent terenului există rețele electrice aeriene. Se vor studia pentru acestea soluții de racordare de către ENEL a terenurilor viitoare la rețeaua electrică existentă.

2.6.4 Telefonizare

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente.

2.6.5 Rețea de televiziune în cablu

În zonă există nu rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Parcelarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinței locuitorilor pentru a se putea construi locuințe proprietate personală cât și altor persoane ce doresc să construiască. Proprietatea este proprietate privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private, clădiri cu funcții complementare, dotări și servicii publice. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

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 să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul comunei
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor pentru această zonă sunt propuse funcții de locuințe individuale. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcțional ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

3.2 Ridicarea topografică

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu, are la bază ridicarea topografică realizată.

3.3. VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan.

In aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de $P + 1E + M$ pentru zona rezidențială (locuințe individuale) și $P + 2E + M$ pentru zona predominant rezidențială cu funcțiuni complementare și zona de dotări și servicii, acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țiglă sau tablă. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în aşa fel încât funcțiunile să fie însorite corespunzător normelor în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune alinierea parcelelor propuse la trama stradală existentă, și continuarea strazilor din puzurile adiacente avizate cu același prospect.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto și pietonal la dotări și funcțiuni complementare și la locuințe, de asemenea de accesul ocasionat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare.

Este prevăzută largirea drumului de exploatare De 58 la un prospect de 16,00 m cu două benzi de 3m lățime carosabil, trotuar și spații verzi de aliniament ce va respecta prospectul str. Scorusului.

Se va extinde și str. Macesului aflată la nord de parcela la un prospect de 12,00 m.

Se va continua drumul din partea de vest a parcelei cu un prospect de 12,00 m de-a lungul Hcn 59, propus și în puzurile aprobată în zonă.

Se va continua str. Afinului de la nord la sud conform puzurilor aprobată în zonă.

Se vor尊重ă căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la un bazin de retentie și apoi conduse spre canalul de desecare din zonă (vezi lucrări edilitare).

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

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale și funcțiuni complementare**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi - parc în suprafața de 7% din suprafața terenului și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție

- **regim de înălțime maxim :**

- $P+1E+M/E$ pentru zona de locuințe P.O.T. maxim = 30%, CUT. Maxim = 0,900; H max. cornișă 9m

- $P+2E+M/E$ pentru zona de funcțiuni complementare P.O.T. maxim = 40%, CUT. Maxim = 1.050; H max. cornișă 12m

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă:

alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

3.6.6. BILANT TERRITORIAL SI INDICI MAXIMI ADMISIBILI

| 0 | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUZ | |
|------------------------|---|---------------------|---------|---------------------|---------|
| | | S (m ²) | % din S | S (m ²) | % din S |
| 1 | TEREN ARABIL | 10.000 | 100 | 0 | 0 |
| 2 | ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE) | 0 | | 4.858 | 49 |
| 3 | ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | | | 952 | 9 |
| 4 | ZONA CIRCULATII STRAZI | 0 | | 3.488 | 35 |
| 5 | ZONE VERZI | 0 | | 702 | 7 |
| TOTAL SUPRAFATA P.U.Z. | | 10.000 | | 10.000 | 100 |

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinatari diferiți. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru vizitatori și aprovisionare.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona se va dezvolta din punct de vedere al utilitatilor prin realizarea retelelor de apă, canalizare și gaz. Aceasta se va face conform cerintelor impuse de proprietarii retelelor comunale și de reglementările locale. Toate construcțiile noi se vor racorda obligatoriu la aceste retele edilitare cand se vor executa.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută.

Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

In zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe. Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale și funcții complementare. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe. Casele vor cuprinde funcțiunile specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

În zonă va apărea nevoie de spații comerciale. În acest caz acestea se vor putea realiza pe loturile proprietate, cu respectarea acelorași condiții de ocupare a terenului și regim de înălțime ca și la locuințe, cu aceleași condiții de amenajari peisagere și racord la utilități. Aceste spații comerciale vor putea realiza doar un comerț de mică amploare, vânzare cu amănuntul de produse alimentare sau cu caracter de mic restaurant sau pensiune, sau servicii ca : mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatură, etc. Se vor respecta normele de liniște specifice zonelor de locuințe și se va solicita acordul vecinilor. Pentru alte funcții decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcții.

4.1 CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru :

- Realizare alimentare cu apa
- Realizare canalizare
- Realizare iluminat public
- Realizare alimentare cu energie electrică
- Realizare drum

4.2 CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autoritatii Publice Locale.

4.3. CONSECINȚE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

În cadrul procesului de dezvoltare urbane a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație. Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUZ-ului Director și a propunerilor din PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare. În concluzie: investiția propusa de beneficiar se încadrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Intocmit :
arch. Cretu Emanuel

