



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
 DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,
 SAT URSENI, COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, CF 418804,
 NR. CAD. A 570/3, S=10.000 m²**

Beneficiari: **ALLABADI MARIA**
 Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **APRILIE 2021**
 Faza de proiectare: **PUZ**



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Coordonator proiect: Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Drumuri: **S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.**
Ing. Farlea Alin

Edilitare – apă canal: **S.C. ACSAL S.R.L.**
Ing. Matei Calin





BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr. 514 din 26.03.2021

Extrase C.F. 418804; NR. CAD. A 570/3;

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în teritoriu	sc.1:5000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 –	Reglementări urbanistice	sc.1:1000
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:1000
Planșa 06 –	Studiu de cvartal	sc.1:2000



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804; NR. CAD. A 570/3, S=10.000 m²

ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F. 418804; NR. CAD. A 570/3, S=10.000 m²

Beneficiari: ALLABADI MARIA

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: APRILIE 2021

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului Mosnita Noua (satul Urseni), la sud fata de DE645/4, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de **10.000 m²** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

C.F. 418804; NR. CAD. A 570/3, S=10.000 m², arabil extravilan, proprietar – **ALLABADI MARIA;**

- S totală =1,0000 ha

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea locuintelor cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind in proximitatea intravilanului extins al localitatii Urseni si a drumului de exploatare De645/4, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica; Fiind vorba de un teren situat intr-o zonă in continuă dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord DE 645/4;
- la sud HCN 569 si DE 581/1;
- la est PUZ pe parcela A 570/1,2 aprobat prin HCL 125/26.09.2007;
- la vest PUZ pe parcela A 570/8 aprobat prin HCL 76/31.10.2008;

Accesul in zona se realizeaza din nord de pe drumul de exploatare DE 645/4

Terenul este accesibil de pe latura de nord, iar utilitatile sunt in proximitatea intravilanului.

- **Categoriile functionale ale dezvoltarii, unitati/subunitati functionale**

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – zona de locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice

Funcțiunea propusa : nu se modifica – zona de locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propunere	
	m ²	%	m ²	%
LOCUIȚE INDIVIDUALE (max 2 unit./parcelă)			5.503	55,03
DRUMURI			2.781	27,81
SPAȚII VERZI			700	7,00
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE cu maxim 6 apartamente la etajele superioare			1.016	10,16
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	10.000	100	10.000	100

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate în interiorul parcelei aferente PUZ-ului în lucru:

- locuințe individuale pentru maxim 2 familii;
- dotări, servicii (cu maxim 6 apartamente la etajele superioare);
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

- **Servituti**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare;

- **Dotari de interes public**

Zona de dotari și servicii publice se va realiza în partea de sud a amplasamentului cu acces din viitoarea stradă prevăzută prin PUG (a se vedea planșa 00.INCADRAREA ÎN TERITORIU), strada cu un prospect stradal de 21 m.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor**

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, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Nord a terenului din drumul de exploatare DE645/4 în momentul acesta:

- 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 pentru activități economice cu caracter terțiar;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; necesarul de locuri de parcare pentru zona de dotări se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) și RLU în vigoare, iar pentru zona de locuințe se vor asigura câte 2 locuri de parcare pt. fiecare unitate locativă.
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUZ-ul DIRECTOR:



-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 12 m pentru drumul de la nord (DE645/4), 21 m pentru drumul ce traverseaza terenul din zona de Sud-Est in zona de Vest (prevazut prin PUG) și 12 m pentru drumul propus pe latura de Est a amplasamentului.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona.

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

Rețelele de echipare edilitara necesare, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in zona sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera, gaz, curent electric, existand posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

- **Capacitatile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, nu se admite circulatia masinilor de mare tonaj dupa finalizarea drumurilor, singurele masini mari permise in zona sunt cele de interventii.

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME SI MAXIME

Locuinte individuale (max.2ap)

POT max 30%

CUT max 0,9

Hmax comisa 8m P+1E+M/Er

Hmax coama 11m P+1E+M/Er

Dotari si servicii publice cu apartamente la nivelurile superioare (max.6ap la etajele superioare)

POT max 40%

CUT max 1,60

Hmax comisa 12m P+2E+M/Er

Hmax coama 14m P+2E+M/Er

Pentru parcelele destinate dotărilor și serviciilor publice cu apartamente la nivelurile superioare se va aplica interdicția temporară de construire până când acestea vor fi bransate la sistemul centralizat de canalizare a comunei Moșnița Nouă, satul Urseni, conform planșei "U02.Reglementări urbanistice" din documentația prezentă.

Regimul de aliniere al constructiilor:

Conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE: 5 m respectiv 6 m retrageri față de aliniamentul stradal aferent zonei cu funcțiunea de locuinte individuale, 3 m in zona de dotari si servicii și 6 m, 8 m respectiv 10 m retrageri față de limitele posterioare.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții pe parcele private.

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

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

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- 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 pentru activități economice cu caracter terțiar;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUZ Director, 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 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.

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la crearea unui cartier de locuințe cu dotări complementare zonei de locuit în această zonă a comunei.

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

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

- lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia

