

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNȚIUNII ÎN ZONĂ DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE, Intravilan, comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F. 412113, S.totală teren=1.787 m²
Beneficiari:	ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	FEBRUARIE 2021
Faza de proiectare:	PUZ

PR. NR. 01/2021 – **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN
MODIFICAREA FUNȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE
SUPERIOARE**, intravilan, comuna *Mosnita Noua*, sat *Moșnița Veche*, județul *Timiș*, C.F.412113, S.teren=1.787 m²

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.

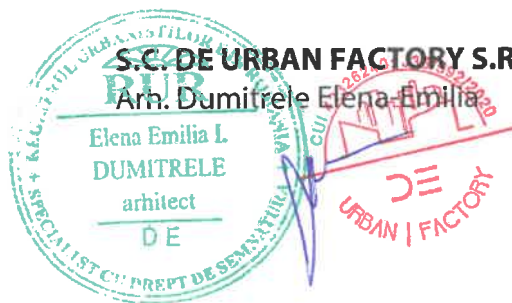
Coordonator proiect:

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism:

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.107 din 27.01.2021;

Extrase CF 412113;

B. PIESE DESENATE

Planșa 00	Încadrare în teritoriu	sc. 1:5000
Planșa 01	Situația existentă	sc. 1:500
Planșa 02	Reglementări urbanistice	sc. 1:500
Planșa 05	Propunere de mobilare urbanistică	sc. 1:500
Planșa 06	Studiu cvartal	sc. 1:1000
Planșa 07	Simulări	-

PR. NR. 01/2021 – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE, intravilan, comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.412113, S.teren=1.787 m²

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE, intravilan, comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F. 412113, S.teren=1.787 m²

BENEFICIAR: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE AVIZ DE OPORTUNITATE

PR. NR. 01/2021 – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE, intravilan, comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.412113, S.teren=1.787 m²

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE
Beneficiar:	ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. ARH. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	-
Data elaborării:	FEBRUARIE 2021

- **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect modificarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 229 din data de 17.12.2009, localizat în partea de nord a localității Moșnița Veche, în intravilan, la est față de canalul HCn 39 și drumul de exploatare DE 58. În prezent, parcela este destinată funcțiilor complementare, dotărilor și serviciilor. Suprafața aferentă planului urbanistic zonal în lucru este de **1.787 m²**.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren pentru dotări și servicii publice, curți construcții în intravilan, **C.F. 412113**, comuna Moșnița Nouă, satul Moșnița Veche, în suprafață de **1.787 m²** – și aflat în proprietatea lui **ASOLTANEI EMANUEL ȘI ASOLTANEI MAGDALENA**.

- **S totală = 0,1787 ha**

Conform prevederilor din PUZ Director și PUZ aprobat prin HCL nr. 229 din data de 17.12.2009, parcelele care fac obiectul PUZ-ului de față sunt propuse dezvoltarea infrastructurii de dotări și servicii publice.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, fiind localizat în intravilanului localității Moșnița Veche, fapt ce îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită astfel:

- la NORD – strada Teiului;
- la VEST – strada Scorușului;
- la EST – strada Fagului;
- la SUD – strada Mesteacănului.

Accesul pe parcelă se realizează pe latura scurta de vest, din strada Bistrei, definită de-a lungul drumul de exploatare DE181.

- **Categoriile funcționale ale dezvoltării, unități/ subunități funcționale**

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR este de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. În cazul parcelei delimitate, funcțiunea este de dotări și servicii.

PR. NR. 01/2021 – **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE**, intravilan, comuna *Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.412113, S.teren=1.787 m²*

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

Funcțiunea propusă : dotări și servicii la parter cu maxim 4 apartamente pe parcelă la nivelurile superioare.

Sprafață teren	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
<i>Dotări și servicii</i>	1.787	100,00	-	-
<i>Spații verzi</i>	-	-	130	7,28
<i>Dotări și servicii publice cu apartamente la etajele superioare (maxim 4 apartamente pe parcelă)</i>	-	-	1.282	71,74
<i>Drumuri propuse</i>	-	-	375	20,98
Suprafață totala teren	1.787	100,00	1.787	100,00

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

- Dotări și servicii cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare;
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale și parcaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

- **Servituți**

Parcela nr. 4, reprezentând drum de incintă, va oferi servitute de trecere auto, pietonală și utilități, pentru parcelele nr. 1 și nr. 2.

- **Dotări de interes public**

Parcela aferentă planului urbanistic zonal prezent au fost reglementate prin P.U.Z.-ul aprobat anterior (H.C.L. nr. 229 / 17.12.2009) în vederea acomodării de dotări și servicii publice pentru zone rezidențială aflată în proximitate. Mai mult, parcela propusă pentru a fi reglementată formează împreună cu parcelele din vecinătate - reglementate cu funcțiunea de dotări și servicii - o intersecție cu caracter funcțional, importantă la nivel de dezvoltare locală, cu dotări și servicii dedicate locuitorilor arealului.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților**

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 și rezervarea suprafețelor necesare de spații verzi (minim 7%). Asigurarea accesurilor și a parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului final al P.U.Z.-ului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe parcelele studiate se va face prin partea de vest a acestora, din strada Bistrei, definită de-a lungul drumul de exploatare DE181. În momentul acesta:

- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; 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 Moșnița Nouă, 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 a fost realizată prin documentația aferentă Planului Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 229 / 17.12.2009, pornind de la prevederile P.U.Z.-ului DIRECTOR. Prin reglementările de față nu se modifică traseul drumurilor existente.

PR. NR. 01/2021 – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE, intravilan, comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.412113, S.teren=1.787 m²

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



-se vor respecta prospectele stradale din documentația de urbanism nr. 16/2008, întocmită de S.C. MA STUDIO S.R.L., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 229 din 17.12.2009, fiind asigurată continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

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

Rețelele de echipare edilitară necesare se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zonă sunt branșate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

• **Capacitățile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonale în cadrul zonei dar și a parcelelor delimitate în cadrul P.U.Z.-ului, nu se admite circulația mașinilor de mare tonaj, singurele mașini mari permise în zonă fiind cele de intervenții.

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU APARTAMENTE LA NIVELURILE SUPERIOARE (MAXIM 4 APARTAMENTE / PARCELĂ)

- P.O.T. max 40%
- C.U.T. max – 1,6
- H maxim cornișă - 13m
- H maxim coamă – 15m
- Regim maxim de înălțime: P+2E+M/ER

• **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

Conform planșei de reglementări urbanistice:

- retragere față de aliniamentul stradal: 8m;
- retragere față de limita posterioara: 10m;
- retragere față de limitele laterale: 3m lateral-stanga pentru parcela nr. 1, respectiv 4m lateral dreapta pentru parcela nr. 2.

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN AREALUL STUDIAT

În zona aferentă terenului studiat 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.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUZ Director și PUZ aprobat prin HCL nr. 127/28.07.2009, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, raspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de schimbarea funcțiunii celor doua parcele identificate prin CF. nr. 409799 și 409798, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește modificarea funcțională a parcelelor reglementate printr-o documentație de urbanism aprobată anterior, 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.

PR. NR. 01/2021 – **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE**, intravilan, comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.412113, S.teren=1.787 m²

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la completarea funcțională a unui cartier preponderent rezidențial în această zonă a comunei.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea beneficiarului final al P.U.Z.-ului 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 planul urbanistic zonal.

Întocmit
Arh. Dumitrele Elena- Emilia



PR. NR. 01/2021 – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 229 DIN 17.12.2009 PE PARCELA ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 412113 PRIN MODIFICAREA FUNCȚIUNII EXISTENTE ÎN ZONA DE SERVICII ȘI DOTĂRI LA PARTER CU MAXIM 4 APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE, intravilan, comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.412113, S.teren=1.787 m²

Beneficiar: ASOLTANEI EMANUEL, ASOLTANEI MAGDALENA

MEMORIU DE PREZENTARE