

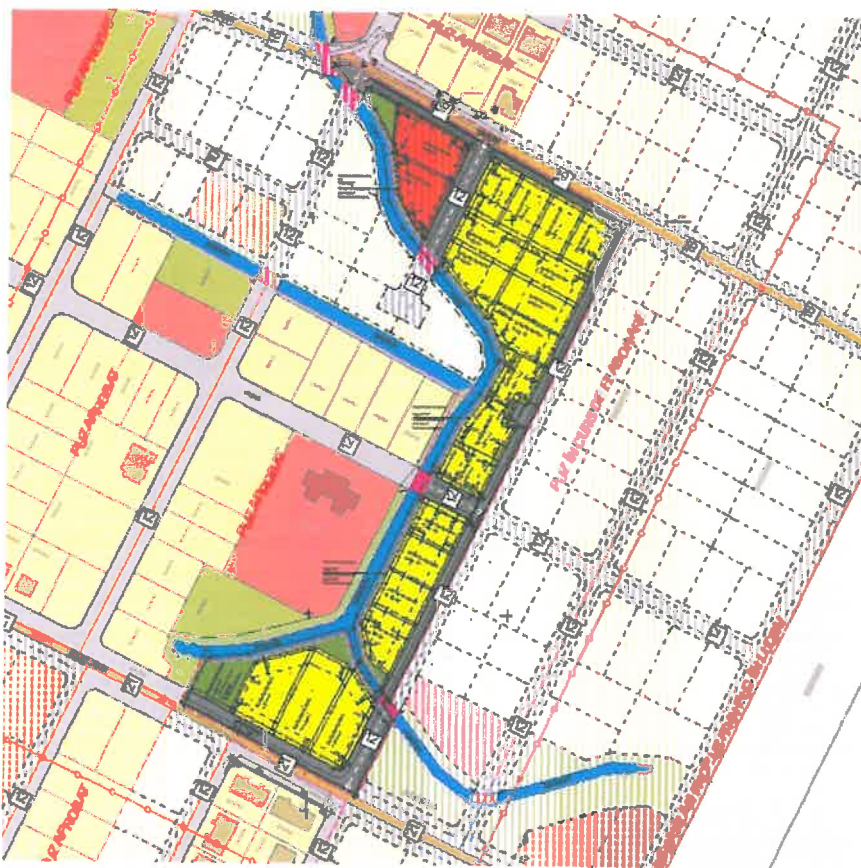
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

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: RO361INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.410412, 410413, NR. CAD: 410412, 410413, S.teren=20.000m² |
| Beneficiari: | CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L. |
| Proiectant general: | DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia |
| Data elaborării: | APRILIE 2021 |
| Faza de proiectare: | PUZ – AVIZ DE OPORTUNITATE |

PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă , județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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

Arh. Budău Robert



PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L., SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr 902 din 25.05.2021;

Extrase CF 410412, 410413;

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 cvartal | sc. 1:2000 |

PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L., SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 410412, 410413, S.teren=20.000m²

BENEFICIARI: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă , județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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: | P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE |
| Beneficiar: | CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L. |
| Proiectant general: | DE URBAN FACTORY S.R.L. ARH. Dumitrele Elena-Emilia |
| Colaboratori: | - |
| Data elaborării: | APRILIE 2021 |

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord est a extravilanului comunei Moșnița Noua, satul Urseni, la vest fata de parcela proprietate privată cu nr. cad.410409 (PUZ în curs de elaborare), la nord față de drumul de exploatare DE865/1, la est față de canalul HCn 893 și la sud față de drumul de exploatare DE890, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **20.000 m²** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan, **C.F. 410412, 410413,,** comuna Moșnița Nouă, satul Urseni, în suprafață de 20.000 m² – și aflat în proprietatea lui CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

- **S totală = 2,0 ha**

Conform prevederilor din PUZ DIRECTOR si PUG in lucru, această zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabilă dezvoltării unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, fiind localizat la nord de intravilanul existent al satului Urseni, în vecinătatea drumului comunal DC 886, care leagă localitatea Urseni de satul Moșnița Nouă, fapt ce ii conferă un potențial de dezvoltare urbanistică.

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

- la NORD – DE 890;
- la VEST – DJ595 D;
- la EST – canalul de desecare HCN895;
- la SUD – DE 865/1.

Accesul în zonă se realizează din drumul de exploatare DE865/1 pe latura de sud și din DE890 pe latura de nord a terenului delimitat.

PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă , județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L. , SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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



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

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Funcțiunea propusă : nu se modifică – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

| Suprafață teren | Existent | | Propus | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | m ² | % | m ² | % |
| Locuințe individuale (max. 2 unități locative /parcelă) | - | - | 11.696 | 58.48 |
| Dotări și servicii publice cu apartamente la etajele superioare (max. 6ap/parcelă) | - | - | 1.525 | 7.63 |
| Spații verzi | - | - | 1.715 | 8.57 |
| Drumuri, accese și parcaje | - | - | 5.064 | 25.32 |
| Suprafață totala teren | 20.000 | 100,00 | 20.000 | 100,00 |

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

- Locuințe individuale pentru maxim 2 familii;
- Dotări și servicii publice cu apartamente la etajele superioare (maxim 6 ap/parcelă);
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

- **Servituți**

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.

- **Dotări de interes public**

Zona de dotări și servicii publice se va realiza în proximitatea drumului existent cu profil de 12 m, în vecinătatea zonei de dotari existentă în partea de vest a terenului studiat.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilităților**

Pentru realizarea investitiei 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 și a parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul în zonă se realizează din drumul de exploatare DE865/1 pe latura de sud și din DE890 pe latura de nord a terenului delimitat, cele doua drumuri fiind propuse prin PUZ cu caracter director si PUG in lucru spre extindere la 16m , respectiv 21 m.

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 activitati economice cu caracter terțiar;

PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L., SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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



- 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 Mosnita Noua, 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 prevederile PUG Mosnita Noua în lucru și PUZ cu caracter director:

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 16m pentru drumul de la nord (extindere DE 890), 21 m la Sud (extindere DE 865/1) și 12m pentru drumurile interioare.

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

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 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, nu se admite circulația mașinilor de mare tonaj după finalizarea drumurilor, singurele mașini mari permise în zonă fiind cele de intervenții.

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

1. Locuințe individuale (max. 2 unități locative/ parcelă)

POT maxim: 30%

CUT maxim: 0,90

Regim de înălțime maxim: S/D+P+1E+M/ER

H maxim: 9m – cornișă

2. Dotări și servicii publice cu apartamente la etajele superioare (max. 6 unități locative/ parcelă)

POT maxim: 40%

CUT maxim :1,6

Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+M/ER

H maxim: 14m - cornișă

• **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

Conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- retragere față de aliniamentul stradal: 6m;
- retragere față de limita posterioara: 6, 8 și 10m;

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN AREALUL STUDIAT

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private în partea de nord și de sud a vecinătăților.

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.

PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L., SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

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



Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- 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 PUG Moșnița Nouă, 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 ai 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.

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

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.

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 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 planul urbanistic zonal.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



PR. NR. 9/2021 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F.410412, 410413, S.teren=20.000m²

Beneficiar: CERACEANU DANIEL-CATALIN, HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, SOCIETATEA "ICON CAPITAL INVESTMENTS" S.R.L., SOCIETATEA "MOSES CONSTRUCT" S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

