

## 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:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786m<sup>2</sup></b>
Beneficiari:	<b>MARTINESCU FLORIN</b>
Proiectant general:	<b>DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>IUNIE 2021</b>
Faza de proiectare:	<b>PUZ</b>

PR. NR.3/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>**

**Beneficiar: MARTINESCU FLORIN**

**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.994 din 03.06.2021;

Extrase CF 410242;

### B. PIESE DESENATE

Planșa U.00	Încadrare în teritoriu	sc. 1:5.000
Planșa U.01	Situația existentă	sc. 1:1.000
Planșa U.02	Reglementări urbanistice	sc. 1:1.000
Planșa U.05	Propunere de mobilare urbanistică	sc. 1:1.000
Planșa U.06	Studiu cvartal	sc. 1:2.000

PR. NR.3/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>

Beneficiar: MARTINESCU FLORIN

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 REZIDENȚIAĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F. 410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>

BENEFICIAR: *MARTINESCU FLORIN*

## MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR.3/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** MARTINESCU FLORIN

**MEMORIU DE PREZENTARE**



## 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	<b>P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE</b>
Beneficiar:	MARTINESCU FLORIN
Proiectant general:	<b>DE URBAN FACTORY S.R.L.</b> ARH. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	-
Data elaborării:	<b>IUNIE 2021</b>

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a localității Moșnița Veche, în intravilan, la sud fata de drumul de exploatare DE195/3, la nord fata de DE 865/1 a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **19.786 m<sup>2</sup>** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren în intravilan, **C.F. 410242**, comuna Moșnița Nouă, satul Moșnița Veche, în suprafață de 19.786 m<sup>2</sup> – și aflat în proprietatea lui MARTINESCU FLORIN.

- **S totală = 1,978 ha**

Conform prevederilor din PUZ Director, această zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare, 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 la limita intravilanului localității Moșnița Veche, în intravilan, 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 – DE 195/3 – strada ZADEI;
- la VEST – teren intravilan – PUZ aprobat prin HCL 233/17.12.2009 pe parcelele A195/1/5-6;
- la EST – teren intravilan – PUZ aprobat prin HCL 38/31.07.2006 pe parcelele A195/1/3;
- la SUD – DE 865/1.

Accesul în zona se realizează din drumul de exploatare DE 192, pe latura de sud a terenului delimitat.

- **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.

Sprafață teren	Existent		Propus	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Locuințe individuale (max. 2 unități locative /parcelă)	-	-	8.520	43,06
Spații verzi	-	-	1.391	7,03
Dotări și servicii publice (cu apartamente la etajele superioare – maxim 4 apartamente)	-	-	3.787	19,14
Drumuri și accese	-	-	6.088	30,77
<b>Suprafață totala teren</b>	<b>19.786</b>	<b>100</b>	<b>19.786</b>	<b>100,00</b>

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

- Locuințe individuale pentru maxim 2 familii;
- Dotări și servicii cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare;
- 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 de exploatare existent DE192 de pe latura vestica, propus pentru a fi lărgit în vederea acomodării unui prospect stradal de 16m.

• **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 in zona se realizeaza din drumul de exploatare DE 192, pe latura de sud a terenului delimitat. 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;
- 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) si RLU Moșnița Nouă, iar pentru zona de locuințe se vor asigura cate 2 locuri de parcare pt fiecare unitate locativă;
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

PR. NR.3/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>

Beneficiar: MARTINESCU FLORIN

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



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 16m pentru drumul de la Vest (strada Castanului), 12m la Est (Strada Paltinului) Nord (Strada Zadei) și Sud (strada Mesteacanului) și 12m pentru drumurile interioare (strada Platanului și strada Ulmului).

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

#### Locuințe(maxim 2 unități locative/parcelă)

POT max. 30%

CUT max. 0,90

H.max. cornișă 8m - P+1E+M

H.max. coamă 10,5m - P+1E+M

#### Dotări și servicii publice (cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare)

POT max. 40%

CUT max. 1,6

H.max. cornișă 12m - P+2E+M

H.max. coamă 14m - P+2E+M

- **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

Conform planșei 02.REGLEMENTARI URBANISTICEr:

- retragere față de aliniamentul stradal: 5m pentru locuințele individuale, respectiv 5m și 3m pentru dotări și servicii cu apartamente la nivelurile superioare;
- retragere față de limita posterioara: 8m pentru parcelele destinate locuințelor individuale, respectiv 10m și 12m în cazul parcelelor pentru dotări și servicii cu apartamente la nivelurile superioare;

## 2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN AREALUL STUDIAT

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 :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea

PR. NR.3/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>

Beneficiar: MARTINESCU FLORIN

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



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.

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

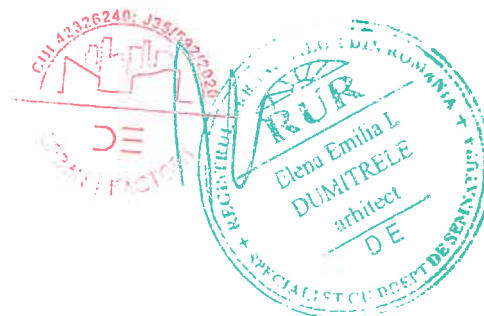
Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la crearea unui cartier de locuințe cu dotări complementare zonei de locuit în această zonă a comunei.

### 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.3/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, intravilan comuna Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.410242, nr.top. 410242, S.teren=19.786 m<sup>2</sup>

Beneficiar: MARTINESCU FLORIN

MEMORIU DE PREZENTARE