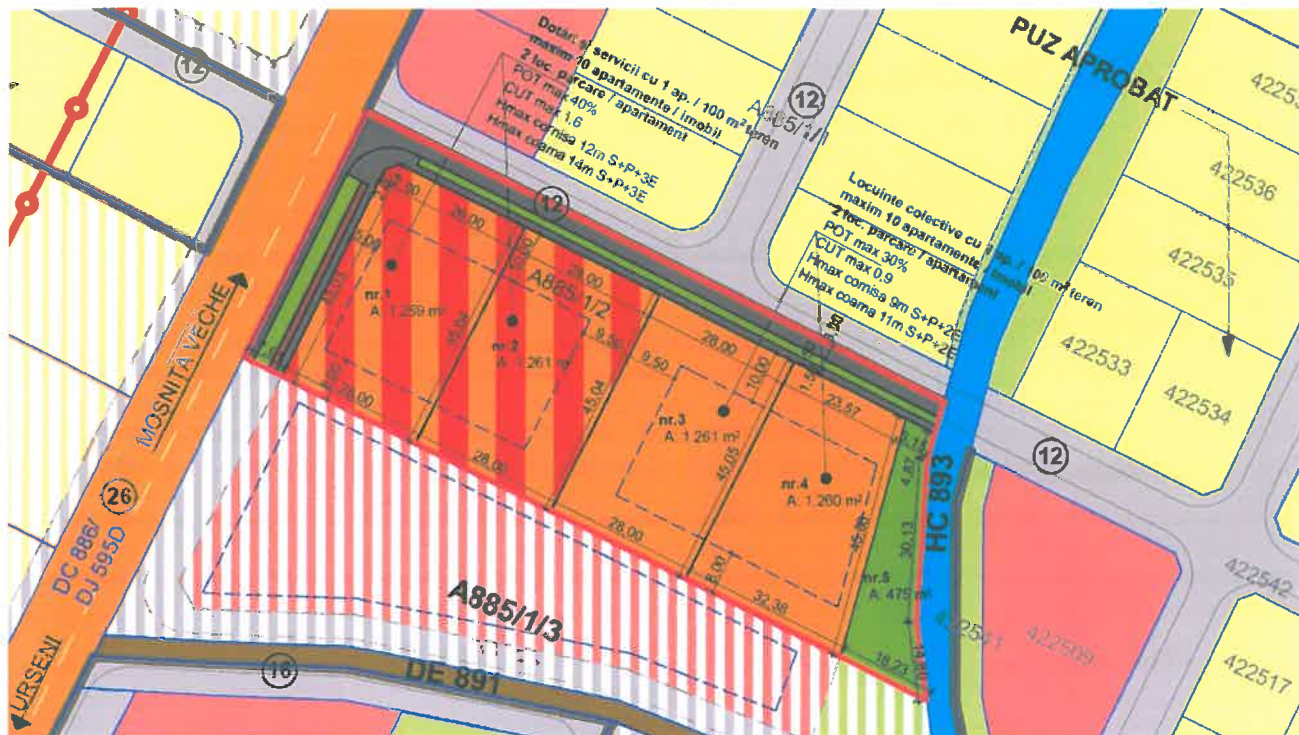




## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE.  
extravilan Mosnita Noua, sat Urсени, județul Timiș, C.F.  
414715 S.teren=6.600mp**

Beneficiari:  
Proiectant general:

**OVADIA REAL ESTATE SRL  
DE URBAN FACTORY SRL  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării:  
Faza de proiectare:

**APRILIE 2021  
PUZ**



## **SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5. cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 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.106 din 27.01.2021

Extrase CF 414715

### **B. PIESE DESENATE**

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:5000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc.1:1000
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistica	sc.1:1000
Planșa 06 –	Studiu cvartal	sc.1:1000



## **SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp**

OVADIA REAL ESTATE SRL

## **MEMORIU DE PREZENTARE –**



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE**

**Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni județul Timiș, C.F.414715, NR. TOP. 414715 S.teren=6.600mp**

**Beneficiari: OVADIA REAL ESTATE SRL**

**Proiectant general: DE URBAN FACTORY S.R.L.**

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 Urseni, la est fata de drumul DJ959D ce leaga Urseni de Mosnita Noua, a unor locuinte cu functiuni complementare, pe o suprafata de **6.600 mp** teren.

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

C.F. **414715** Mosnita Noua, numar cad 414715 în suprafata de 6.600 mp, arabil extravilan, proprietar – OVADIA REAL ESTATE SRL.

- **S totală =0,66ha**

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea locuintelor cu functiuni complementare.

- **Zona studiata:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind la limita intravilanului localitatii Urseni si a drumului comunal ce leaga Mosnita Noua de Urseni, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica; Fiind vorba de un teren situat intr-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord HCN 883
- la est HCN 893
- la sud DE 891
- la vest DJ 595D

Accesul in zona se realizeaza din drumul judetean DJ 595D.

Terenul este accesibil de pe latura de vest, iar utilitatile sunt la drumul comunal (judetean).

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

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – zona de locuinte cu functiuni complementare dotari și servicii publice.

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
DOTARI SI SERVICII cu maxim 10 ap/ imobil	-	-	2.520	38,18
LOCUINTE COLECTIVE cu maxim 10 ap/ imobil	-	-	2.521	38,20
DRUMURI SI ACCESE	-	-	1084	16,42
SPATII VERZI	-	-	475	7,20
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>6.600</b>	<b>100</b>	<b>6.600</b>	<b>100</b>

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

**Dotări și servicii cu 1 ap. / 100 m<sup>2</sup> teren**  
**maxim 10 apartamente / imobil**  
**2 loc. parcare / apartament**  
**Parcelele nr.1, nr.2**  
**POT max 40%**  
**CUT max 1,6**  
**Hmax cornisa 12m S+P+3E**  
**Hmax coama 14m S+P+3E**

**Locuințe colective cu 1 ap. / 100 m<sup>2</sup> teren**  
**maxim 10 apartamente / imobil**  
**2 loc. parcare / apartament**  
**Parcelele nr.3, nr.4**  
**POT max 30%**  
**CUT max 0,9**  
**Hmax cornisa 9m S+P+2E**  
**Hmax coama 11m S+P+2E**

- locuințe individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (cu maxim 1 apartament/100mp teren)
- 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 si servicii publice se va realiza in proximitatea drumului judetean DJ595D propus la 26m

### • **Asigurarea accesurilor, parcajelor,utilitatilor**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Vest a terenului din drumul judetean DJ 595D.

In 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 dotari se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) si RLU Timisoara, iar pentru zona de locuinte se vor asigura cate 2 locuri de parcare pt fiecare unitate locativa.
- 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 26m pentru drumul de la vest(DJ595 D) 16m pentru drumul de la sud(DE 891) si 12m pentru drumurile interioare. 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 îmbrăcăminti 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 retele.

### • **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.

### **Regimul de aliniere al constructiilor:**

conform plansei de reglementari

### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

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.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@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 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.

#### **5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVATI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA 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 puz.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena Emilia

