

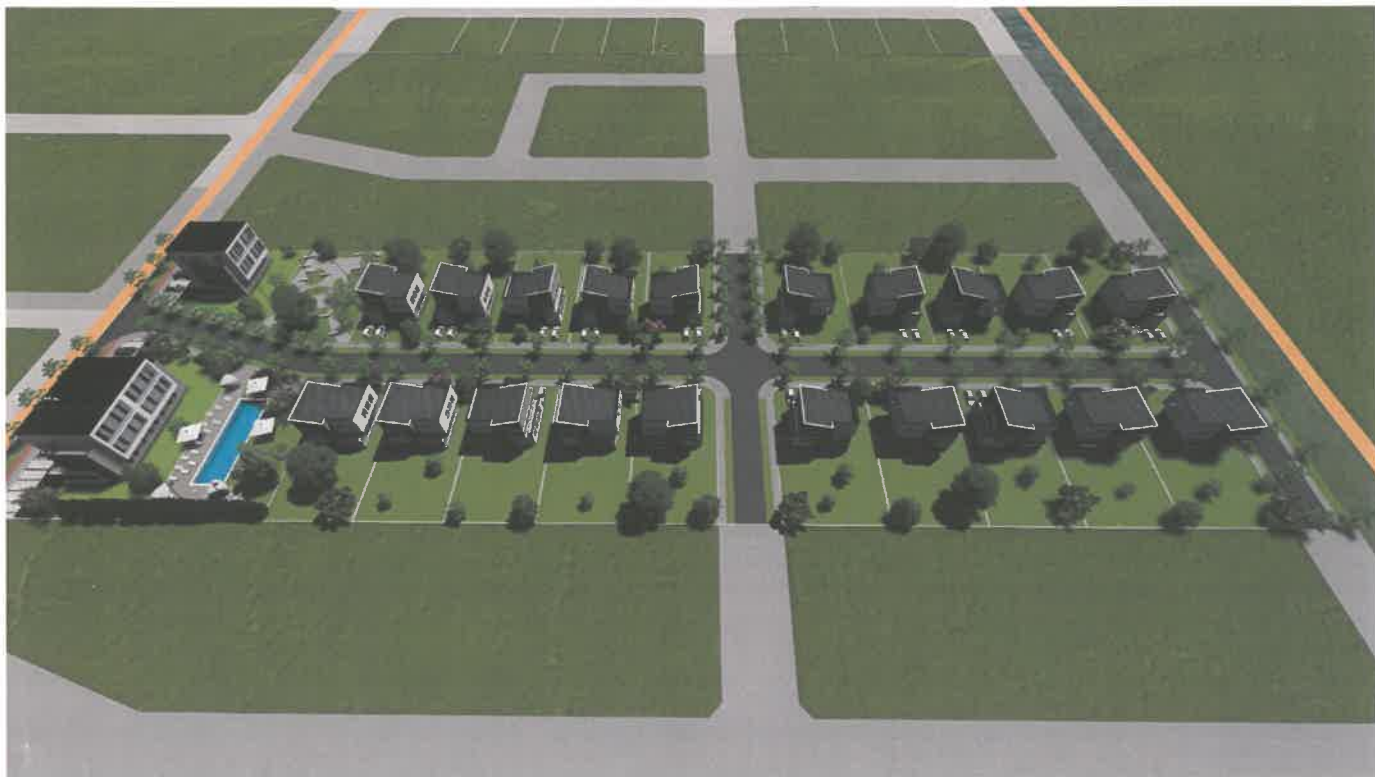
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

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 P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, <i>extravilan Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren=19.928m²</i>
Beneficiari:	DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	IULIE 2020
Faza de proiectare:	PUZ

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
PUBLICE,** *extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²*

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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:

Elena Emilia I
DUMITRELE
arhitect
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Arhitectură și urbanism:

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



PR. NR.12/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
PUBLICICE, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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.1142 din 27.07.2020;

Extrase CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700.

B. PIESE DESENATE

Planșa 00	Încadrare în teritoriu	sc. 1:5000, 1:10000
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.12/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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, *extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren= 19.928m2.*

BENEFICIAR: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, *extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren= 19.928m2*

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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



MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE
Beneficiar:	DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. ARH. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	-
Data elaborării:	IUNIE 2020

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de vest a comunei Moșnița Nouă, în extravilanul satului Mosnița Veche, la vest fata de canalul HCn 93/1, la est fata HCn 94/1 a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **19928 m²** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan, **CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700**, comuna Moșnița Nouă, satul Moșnița Veche, în suprafață de 19.928 m² – și aflat în proprietatea lui DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU.

- **S totală = 1,9928 ha**

Conform prevederilor din PUZ Director, această zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

- **Zona studiată:**

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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



Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, fiind la limita 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 – PUZ aprobat pe parcelele A92/1/64,65 prin H.C.L. 93/15.05.2008;
- la VEST – DE95/3, HCn94/1;
- la EST – DE 92/6;
- la SUD - PUZ aprobat pe parcelele A92/1/38,39,40,41 prin H.C.L. nr 103/27.11.2008.

Accesul în zona se realizează din drumul de exploatare DE92/6, pe latura de est 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 ²	%	m ²	%
<i>Locuințe individuale (max. 2 unități locative /parcelă)</i>	-	-	11.487	57,64
<i>Spații verzi</i>	-	-	1.405	7,05
<i>Dotări și servicii publice (cu apartamente la etajele superioare – maxim 4 apartamente)</i>	-	-	1.895	9,51
<i>Drumuri și accese</i>	-	-	5.141	25,80
Suprafață totala teren	19.928	100	19.928	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 cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare;
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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



- **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 DE92/6 de pe latura estică, propus pentru a fi lărgit în vederea acomodării unui prospect stradal de 16m. Autorizația de construire se va obține după bransarea la rețeaua de canalizare.

- **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 funcțiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor și a parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Est a terenului din drumul DE92/6 și din partea de Vest din drumul cu prospect de 12m definit de-a lungul canalului de desecare HC94. 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 Moșnița Nouă, iar pentru zona de locuințe se vor asigura câte 2 locuri de parcare pe 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 12m pentru drumul de la Vest, 16m la Est și la Nord 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 îmbrăcăminti 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 bransate la toți

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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



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

**LOCUINTE INDIVIDUALE
(max.2 unitati locative pe
parcela)**

POT max 30%

CUT max 0,9%

Hmax S+P+1E+M

**DOTARI SI SERVICII (servicii la
parter cu apartamente la etajele
superioare)**

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax S+P+2E+M/Er

- **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

Conform planșei de reglementări:

- retragere față de aliniamentul stradal: 6m pentru locuințele individuale, respectiv 3m pentru dotări și servicii cu apartamente la nivelurile superioare;
- retragere față de limita posterioara: 10m pentru parcelele destinate locuințelor individuale, respectiv 6m 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 unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activități economice cu caracter terțiar;

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnița Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

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: RO361INGB0000999904601264 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;

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 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.12/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

