

**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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, C.F.401311, nr.cad.401311, S.TEREN-19.667mp</b>
Beneficiari:	<b>SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL</b>
Proiectant general:	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>OCT. 2020</b>
Faza de proiectare:	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>

## **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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.1792 din 22.10.2020

Extrase CF 401311

### **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 04 –	Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1000
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistica	sc.1:1000
Planșa 06 –	Studiu cvartal	sc.1:2000

## **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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, CF401311, S.teren=19.667mp**

**SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL**

## **MEMORIU DE PREZENTARE – faza STUDIU DE OPORTUNITATE**

## **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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



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

**Denumirea lucrării:** DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.401311, S.teren=19.667mp*

**Beneficiari:** SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL

**Proiectant general:** SC. DE URBAN FACTORY SRL

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării:** oct. 2020

#### **• Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de vest a intravilanului comunei Moșnița Nouă, între Mosnita Noua si Mosnita Veche, la nord față de HCN 234 și DE 713, a unor locuințe cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **19.667 mp** teren. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

C.F. **401311** Mosnita Noua, numar cad401311 în suprafață de 19.667mp, arabil extravilan, proprietar – SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea locuintelor cu functiuni complementare si servicii in proximitatea intravilanului Mosnita Veche.

#### **• Zona studiată:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind la limita intravilanului extins al comunei Mosnita Noua, 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 PUZ APROBAT
- la vest DE716/6
- la est HCn 234
- la sud PUZ APROBAT

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la Vest De 716/6, intr-o maniera deficitara

Terenul este accesibil de pe latura de vest, utilitatile sunt la sud la aproximativ 100m de amplasament.

#### **• Categoriile functionale ale dezvoltării, unitati/subunitati functionale**

Funcțiunea conform PUZ DIRECTOR – zona de locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice

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

- Parcele pt locuinte individuale (max 2 unitati loactive/parcela) 11.222mp- 57,06%
- Spatii verzi-1.385mp-7,04%
- Drumuri si accese-4.469mp-22,72%
- Dotari si servicii publice (maxim 2 ap la nivelele superioare)-2.591mp-13,18%
- Total-19.667mp-100%

## 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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



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

- locuințe pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii cu maxim 2 apartamente la nivelele superioare
- 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 și servicii publice se va realiza în continuarea celor propuse în alte documentații aprobate anterior, fiind cuplata cu zona verde- plantatii copaci, parc, loc de joaca.

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

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. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de vest a terenului din drumul de exploatare DE716/6

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 dotari se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96) și RLU Timisoara, iar pentru zona de locuințe se vor asigura câte 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 20m pentru drumul ce strabate mijlocul terenului de la nord la sud, 12m pentru strazile interioare, propuse în documentațiile de urbanism aprobate anterior și 16m pentru drumul de la vest.

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 îmbrăcămiți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zona sunt bransate la

## **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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

### INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

locuinte individuale (max.2 unitati locative pe parcela)

P.O.T. max 30%

C.U.T. max – 0,9

Hmax.cornisa 8m P+1E+M

Hmax.coama 10,5m P+1E+M

dotari si servicii publice(max. 2 apartamente la nivelele superioare)

P.O.T. max 40%

C.U.T. max – 1,6

Hmax.cornisa 12m P+2E+M

Hmax.coama 14m P+2E+M

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

In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:

-6m sau 3m fata de aliniament conform plansei de reglementari

-2m fata de limitele laterale pt P+1E, la peste P+1E se aplica H/2 din inaltime

-10m fata de limita posterioara conform plansei de reglementari,

iar pt parcela de dotari si servicii se va respecta zona de construibilitate din plansa 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 :

- 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;

b)prezența canalului Anif ce impune o zona de protecție de 2m.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ Director., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

PUBLICE – extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp

beneficiari- SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL

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](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

#### 4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la crearea unui cartier de locuinte cu dotari complementare zonei de locuit in aceasta zona a comunei.

#### 5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin puz.

