

**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:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ</b> <i>extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.nr. 419817, 401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986, 421023,421022,417504 S.teren=119.700 mp</i>
Beneficiari:	SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;
Proiectant general	<b>DE URBAN FACTORY S.R.L.</b> <b>Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>Sep. 2020</b>
Faza de propiectare:	<b>PUZ</b>

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Pr. nr.14/2020 – **PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ,***extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504  
S.teren=119.700mp;**beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA,  
GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA  
MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU  
IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;***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: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3. cam. 43, birou 2;

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.1349 din 31.08.2020

Extras C.F.

419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504

### B. PIESE DESENATE

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:5000
Planșa 01 –	Situatie existenta	sc.1:2000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc.1:2000
Planșa 05 –	Propunere de mobilare urbanistica	sc.1:2000
Planșa 06 –	Studiu cvartal	sc.1:2000
Planșa 07 –	Volumetrii	

Pr. nr.14/2020 – PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ,

extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504  
S.teren=119.700mp;

beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

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:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**, extravilan Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, județul Timiș, C.F.

419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504  
S.teren=119.700 mp

SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Pr. nr.14/2020 – **PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ**,

extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504  
S.teren=119.700mp;

beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

**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: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

**Denumirea lucrării: PUZ DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș,**

C.F.419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504;S.teren=119.700mp

**Beneficiari:** SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: Sep. 2020**

- **Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Nord-Est a intravilanului Moșnița veche, la nord de drumul judetean 595D, a unei zone de constructii industriale nepoluante, pe o suprafață de **119.700 mp** teren.

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

C.F.419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504; com. Moșnița Nouă în suprafață de 119.700 mp, arabil extravilan, proprietari – SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

**- S totală =11,97ha**

Conform prevederilor din PUG Moșnița Nouă aceasta zona nu este reglementată.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unei zone de servicii, fiind la limita intravilanului extins al localității și a drumului judetean DJ595D, cu acces din drumul judetean DJ595D, ceea ce ii conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în vecinătate și planuri urbanistice aprobate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord HCn 39, DE 42,
- la sud DJ595D

Pr. nr.14/2020 – **PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ,**

extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022,417504 S.teren=119.700mp;

beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

**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: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3. sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- la est DE199, HCn 39
- la vest DE195/2, HCn 197

Accesul in zona se realizeaza din drumul judetean DJ595, iar mai apoi printr-un drum colector.

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

Funciunea conform PUG in lucru – zona institutii publice si servicii

Funciunea propusa : industrie nepoluanta

- Constructii industriale nepoluante, depozitare, productie, servicii, birouri, comert- 92.912mp- 77,62%
- Spatii verzi-5.987 mp-5,00%
- Drumuri, accese - 20.810mp-17,38%
- Total-119.700mp-100%

Funciuni propuse posibile a fi implementate in interiorul parcelei aferente PUZ-ului in lucru:

- Constructii industriale nepoluante, depozitare, productie, servicii, birouri, comert
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje
- retele 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 drumului judetean in vederea realizarii profilului corespunzator se va ceda domeniului public;

- **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 beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare.

Accesul pe terenul studiat se va face in etapa 1 prin partea de nord din drumul judetean DJ595D, urmand ca in etapa 2 circulatia sa se desfasoare prin intermediul colectorului cu puncte de descarcare in DJ.

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

Pr. nr.14/2020 – **PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ,**

extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022417504  
S.teren=119.700mp;

beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

**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: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- la momentul actual accesul pe parcela se realizeaza din drumul judetean
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) si RLU aferent PUG/PUZ cu caracter director.
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune preluarea si continuarea traseelor de drum impuse in documentatiile de urbanism aprobate anterior, realizarea colectoarelor, precum si realizarea unor circulatii interioare, de incinta urmand a se concretiza la faza urmatoare DTAC;

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 îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitara necesare, aflate in zona drumul judetean, se vor realiza prin grija beneficiarului existand posibilitatea unor eventuale extinderi de retele.

### • **Capacitatile de transport admise**

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate ( conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998 )

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME SI MAXIME

servicii

Procentul maxim admis de ocupare al terenului:

POT<sub>maxim</sub> = 50.00% în zona de industrie

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

CUT<sub>maxim</sub> = 1,6 în zona de industrie

P+3E (H.max 16m)

**se va asigura pe fiecare parcela rezultata un procent de spatiu verde de min 20%.**

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

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de limita asfaltica a drumului judetean a fost stabilită la minim 30,00 m.

Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare se interzice edificarea în zonele de protecție a acestora și respectarea dreptului de servitute.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă.

Pr. nr.14/2020 – PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ,

extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022417504  
S.teren=119.700mp;

beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

**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: str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43; birou 2;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Se vor respecta prevederile pentru zone mixte în limita max. P+3E pentru spațiul de industrie, cu înalțimea maximă de 16,00 m.

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

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  
b)prezența canalului Anif Hcn39, ce impune o zonă de protecție.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUG., 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.

Propunerea 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 unei zone de servicii, depozitare, producție, birouri, comerț.

### 5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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 drumurilor de incintă.

Întocmit,  
Arh. Dumitrete Elena- Emilia



Pr. nr.14/2020 – PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ,

extravilan Moșnița Nouă, județul Timiș, C.F. 419817,401323,410195,400577,419954,410449,419566,404986,421023,421022417504  
S.teren=119.700mp;

beneficiar- SC BT CONSULTING SRL, TITLUS SLAVICI, DRAGOMIRESCU LUCIAN RADU, DRAGOMIRESCU ALINA LILIANA, GHEȚIVU DUMITRU, GHEȚIVU VIORICA, RADU MARIUS OVIDIU, CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, ZAVOIAN CONSTANTIN, ZAVOIAN MARIA, ANGHELUȘ DANIELA ELENA, CRIȘMARIU IOAN CORNEL, CRIȘMARIU IOAN MIRCEA, ION CONSTANTIN, LEPA ELEONORA;

MEMORIU DE PREZENTARE