



1. FOAIE DE CAPAT

PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

AMPLASAMENT: Arabil extravilan, comuna MOȘNIȚA NOUĂ,
localitatea MOȘNIȚA VECHĂ,
NR.CAD. 411163

BENEFICIAR: POPESCU AUREL
POPESCU DOINA

PROIECT NR.: U 57 / 2019

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: IANUARIE 2020

PROIECTANT: FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.
CUI: 36781816
J35/3224/2016
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

URBANIST RUR Loredana PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

- Cerere
- Certificat de urbanism nr. 1219/04.07.2019
- Extras CF nr. 411163
- Copie CI
- MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. U57.01
PLAN DE SITUATIE EXISTENT	PL. NR. U57.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U57.03
STUDIUL DE CVARTAL.....	PL. NR. U57.04
RIDICARE TOPOGRAFICA	

3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : **PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

- Amplasament: **comuna MOSNITA NOUA, sat MOSNITA VECHE
ARABIL EXTRAVILAN,
CF 411163,
NR. CAD 411163**

- Faza de proiectare: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

- Beneficiari: **POPESCU AUREL
POPESCU DOINA**

- Proiectant general: **“FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.**

- Proiectanti specialitate urbanism: **arh. LOREDANA PESCARU**

- Data elaborarii: **Ianuarie 2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obtinere aviz de oportunitate in vederea parcelarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 1219/04.07.2019, eliberat de Primaria comunei Mosnita Noua pentru lucrarea – PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, sat MOSNITA VECHE, comuna Mosnita Noua, parcela cu nr. Cad 411163 (NR. TOP. A242/3/5).



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua , parcela avand numarul Cad. 411163 si top. A242/3/5 cu **suprafata totala de 21.500** mp conform extras CF nr. 411163 si masuratorii din teren.

2.2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Mosnita Noua are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cat si al locuirii.

În partea de est a localitatii Mosnita Veche, in extravilan, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidentiale, cuprinzând: loturi pentru construcția de case unifamiliale sau cu maxim doua unitati locative/parcela pe parcelele 21 si 22, parcele pentru imobile pentru maxim 4 unitati locative/parcela (parcela 20) si parcele pentru imobile pentru maxim 6 unitati locative/parcela (parcelele 4÷19), drumuri de acces si a echiparea tehnico-edilitara.

In prezent acest teren are folosinta actuala de teren arabil. Tendinta de dezvoltare a conumei Mosnita Noua este de ocupare si construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan, fiind delimitat astfel:

- la NORD - drumul de exploatare DE 242/13;
- la SUD - drumul de exploatare De 242/15;
- la VEST - Teren neurbanizat A242/3/4;
- la EST - Teren neurbanizat A242/3/6/1;

Terenul are forma regulata .

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.



Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian in partea de sud-vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat-moderata.

Seismic, în conf. cu normativul P 100-1/ 2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având $T_c = 1,0$ sec., și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

$NH_{max} = 0,80$ fata de nivelul terenului natural

$NH_{med} = 1,50$ fata de nivelul terenului natural

Se face precizarea că pe amplasament, se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+M, P+1E +M luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri.

2.4. CAI DE COMUNICATII

Accesul din Timișoara in comuna Mosnita Noua se face pe Calea Buziasului si mai apoi pe drumul judetean DJ 595D spre Mosnita Veche - Bucovat. Accesul la parcela se face din drumul judetean DJ 595D până la strada Bisericii din Mosnita Veche, apoi pe strada Suvagau Danila si De 242/13 pana la parcela. Distanța de la capatul strazii Suvagau Danila pana la parcela este de 1100m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul se află in extravilanul localitatii si este format din parcela cadastrala urmatoare:

– Nr CF.411163, parcela cu nr cad.411163 (nr. Top. A242/3/5) in suprafata de 21500mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, sat MOSNITA VECHE, beneficiar POPESCU AUREL si POPESCU DOINA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; fara sarcini.

–

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Caracteristica principală și unică a funcțiunii ce ocupă zona studiată este aceea de zonă agricolă.

Relaționări între funcțiuni

În apropierea terenurilor ce fac obiectul acestui PUZ există câteva PUZ-uri deja probate. Aceste documentații de urbanism aprobate se află pe teritoriul comunei Moșnița Nouă, și toate sunt destinate locuințelor precum și funcțiunilor complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La momentul elaborării PUZ-ului, nu există fond construit pe parcela studiata.



Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent nu există fond construit pe parcela studiată.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.

Prin prevederile prevăzute în cadrul prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de dotări și servicii publice în suprafață de 7.80% (1677 mp), în conformitate cu HCL Moșnița Nouă nr. 108/2006 și 7/2007 și HCJ Timiș nr. 87/2004.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil necultivat.

Prin prevederile prevăzute în cadrul prezentului PUZ s-au prevăzut spații verzi amenajate astfel:

- 1515 mp, ceea ce reprezintă un procent de 7.05 %, reprezentând loc de joacă și parc pentru întreaga zonă, ca parcelă independentă. Pe parcelele destinate zonei verzi se pot realiza:

- Mobilier urban;
- Construcții provizorii pentru diverse evenimente;
- rețele tehnico-edilitare;
- alei pietonale;
- parcaje înierbate;
- plantatii, amenajări spații verzi.

- Spațiul verde de minimum 10% din suprafața fiecărei parcele rezultate prin reglementările prezentului PUZ, amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor.

- pe fiecare parcelă constructibilă destinată locuirii se va planta minim un arbore la fiecare 100 mp suprafață.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul

Principalele disfuncționalități

- Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie), care să permită asigurarea utilităților în zonă și branșarea construcțiilor la acestea și lipsa strazilor asfaltate.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apă și canalizare

Există rețea de alimentare cu apă (Ø110) și canalizare menajeră (Ø250) în zona studiată pe strada Bisericii a localității Mosnita Veche.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de energie electrică pe strada Bisericii.



Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Alimentarea cu gaz

Comuna Mosnita Noua este racordata la rețeaua de gaze naturale conform hotararii de Guvern pentru infiintarea de distributii de gaze HG 386/28.05.1996.

La marginea comunei Mosnita Noua exista o Statie de Reglare Masurare din care pleaca rețeaua de gaze naturale presiune redusa care alimenteaza localitatea.

Aceasta Statie de Reglare si rețelele de distributie au fost calculate pentru necesarul de gaze actual si pentru extindere a constructiilor de locuinte si a societatiilor viitoare .

Pe strazile din vatra veche a localitatii Mosnita Noua exista rețele de gaze naturale presiune redusa executate din polietilena care alimenteaza imobilele existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele :

- Lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă, canalizare, telefonie), care sa permita asigurarea utilitatilor in zona si bransarea cladirilor la acestea.

- Calea ferata Timisoara - Buzias in vecinatatea din sud.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi. Spatiul verde se va asigura conform HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetului Timis si a legii L24/20017 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor pentru locuinte, functiuni complementare si dotari diverse.

Funcțiunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea zonei, fara a afecta mediul inconjurator.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA MOSNITA NOUA – pentru zona studiata nu exista prevederi expres. Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural - urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este in totalitate cuprins in circuitul agricol, folosinta sa fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate constructiei de case unifamiliale sau pentru maxim doua unitati locative, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 10% din suprafata lotului.

Se vor asigura suprafetele adecvate de spatii verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament si se va asigura un procent de minim 7% din suprafata terenului pentru spatii verzi publice.

Regimul de inaltime al constructiilor locuintelor este de maxim P + 1E + M.

Aspectul exterior recomandat este al locuintelor din zona rurala, cu sarpanta de tigla si in culori deschise.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

Conditii de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite, cu exceptia ca nu se recomanda realizarea de subsoluri.

Conditii de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulatiei rutiere in zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva conformandu-se cu prevederile din PUG / PUZ director. O conditie necesara este asigurarea accesului la locuintele din zona. Strazile adiacente zonei studiate vor fi de categoria 2, 3 si 4 respectand trama stradala propusa de PUZ-urile invecinate. Vor exista si doua strazi noi de categoria 4 interioara zonei in studiu, cu prospecte de 12m.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut conform cu STAS 10144/3,5,6 care stabilesc geometria strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile strazii precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Se propun profile conform normativelor in vigoare, in acord cu importanta lor in rețeaua stradala (vezi plansa 57.03).

a) Strada adiacenta in partea de nord a PUZ-ului este propusa de categoria 2, cu 4 benzi de circulatie si prospect de 20m latime.

b) Strada adiacenta in partea de sud a PUZ-ului este propusa de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime.

c) Strada adiacenta in partea de vest a PUZ-ului, cat si drumurile interioare sunt propuse de categoria 4 cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime.

3.4.3. Transportul in comun

In prezent in zona studiată nu exista trasee de transport in comun. Doar la drumul judetean DJ 595D, aflat la o distanta de 1800m.

3.4.4. Parcaje si garaje

In cazul zonei destinate constructiei de locuinte se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/ garare pe loturile proprii in cazul locuintelor individuale.



3.4.5. Organizarea circulatiei pietonale

Strazile propuse sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzatoare in functie de categoria strazii. Traversarile pietonale se vor amenaja in conformitate cu Normativul C239-94 la cerintele persoanelor cu handicap.

3.4.8. Sistemizarea verticala

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistemizare pe verticala este redus, lucrarile rezumandu-se la realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale. Se vor asigura urmatoarele:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI,

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 21500 mp , intr-un numar de 23 parcele, din care:

- 2 parcele pentru locuinte individuale sau cu maxim 2 unitati locative/parcela (parcela 21-22);
- 1 parcele pentru locuinte individuale sau cu maxim 4 unitati locative/parcela (parcela 20);
- 16 parcel1 pentru locuinte individuale sau cu maxim 5 unitati locative/parcela (parcelele 4÷19);
- 2 parcele pentru dotari si servicii publice la parter si maxim 4 unitati locative la etaj;
- 1 parcela pentru zona verde;
- 1 parcela pentru drum.

Suprafetele loturile pentru locuințe sunt cuprinse intre 633mp si 828mp, cu regim de inaltime de maxim P+1E+M.

Solutia propusa, este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit.

Prin P.U.Z. se propun următoarele operațiuni :

- Generarea unui cartier rezidențial cu dotări si servicii publice, ce va fi inclus în viitorul P.U.G. al comunei Moșnița Nouă. Din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu locuinte si dotari si servicii publice compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de inaltime P ÷ maxim P+1E+M.
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza etapizat, corelat cu evoluția zonei.
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări si servicii.
- Asigurarea de spații verzi necesare zonei.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei.
- Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone



rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei.

- Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zona rezidențială propusă, prin realizarea unui foraj centralizat, respectiv a unei fose septice centralizate și cu rezervarea unor suprafețe de teren având o destinație specifică.
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.
- Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului cu parcele pentru locuințe individuale și cuplate și dotări și servicii compatibile cu funcțiunea de locuit.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maximum P+1E+M.

Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului, pentru parcele, a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 5,00 m.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

	EXISTENT		PROPUS	
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
CF 411163 (nr. top A252/3/5)	21500			
Total suprafata teren PUZ	21500	100,00%	21500	100,00%
Zona de locuinte cu maxim 2 unitati locative/parcela			1276	5,93%
Zona de locuinte cu maxim 4 unitati locative/parcela			828	3,85%
Zona de locuinte cu maxim 6 unitati locative/parcela			12498	58,13%
Dotari si servicii publice la parter / locuinte (maxim 4 apartamente) la etaj			1677	7,80%
Zona verde			1515	7,05%
Circulatii si zone verzi de aliniament			5810	27,02%



Indici urbanistici :

- pentru locuinte

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuinte:

P.OT. Max. = 30 %

C.U.T. Max. = 1,00

Regim de inaltime: P + 1E+M

H maxim cornisa = 8.00m

H maxim coama = 11.00m

- retragere fata de aliniament 5,00m
- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m
- retragere fata de limitele laterale:
 - pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m
 - pentru constructii P+1E+M
retragere de min. 3,00m / Hcornisa /2

Tipologia de construire: locuinte individuale, cuplate sau cu maxim 2 unitati locative

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

- pentru zona de dotari, servicii publice si locuinte la etaj

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de dotari si servicii :

P.OT. Max. = 40 %

C.U.T. Max. = 1.2

Regim de inaltime: maxim P + 2E

H maxim cornisa = 8.00m

H maxim coama = 11.00m

- retragere fata de aliniament 5.00m
- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m
- retragere fata de limitele laterale
- pentru constructii P - P+M retragere de min. 2.00m
 - pentru constructii P+2E
retragere de min. 3,00m / Hcornisa /2

Tipologia de construire: dotari si servicii publice

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°



Managementul deșeurilor:

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe bază de contract și transportate la deponeul de la Timișoara.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat. Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare alimentare cu apa,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

4.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a localităților se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUZ-ului Director și a propunerilor din PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare

În concluzie: investiția propusă de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,
arh. Loredana PESCARU