



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, MOSNITA, CF. NR 419738 - 40.786 MP
Beneficiari:	RRR WIEN COMPANY SRL, AURORA IMOBILIARE SRL, ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, MOSNITA DEVELOPMENT SRL
Proiectant general:	B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	IANUARIE 2020
Faza de proiectare:	PUZ



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:	B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA
Coordonator proiect:	Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Arhitectură și urbanism:	B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Drumuri:	S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L. Ing. Farlea Alin
Edilitare – apă canal:	S.C. ACSAL S.R.L. Ing. Matei Calin



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.1959 din 28.10.2019

Extrase CF. 419738

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.1:2000



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *arabil extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F. 419738, S.teren = 40.786 mp*

RRR WIEN COMPANY SRL, AURORA IMOBILIARE SRL, ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, MOSNITA DEVELOPMENT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE –

Pr. nr. 36/2019 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, *extravilan Mosnita Noua, C.F. 419738, S.teren=40.786mp*

BeneficiarI - RRR WIEN COMPANY SRL, AURORA IMOBILIARE SRL, ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, MOSNITA DEVELOPMENT SRL
MEMORIU DE PREZENTARE



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, arabil extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F. 419738, S.teren = 40.786 mp

Beneficiari: RRR WIEN COMPANY SRL, AURORA IMOBILIARE SRL, ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, MOSNITA DEVELOPMENT SRL

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: Ianuarie 2019

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului Mosnita Veche, la vest fata de canalul HCn 47, la est fata HCn 54 si la sud de Padurea Bistra a unor zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice pe o suprafață de **40.786** mp teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan, C.F. **419783** Mosnita Noua, în suprafață de 40.786 mp – RRR WIEN COMPANY SRL, AURORA IMOBILIARE SRL, ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, MOSNITA DEVELOPMENT SRL.

- S totală = 4,0786 ha

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea zonelor rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, fiind la limita intravilanului localitatii Mosnita Veche 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, teren arabil intravilan – PUZ aprobat pe parcela A49/6 prin HCL nr. 92 din 30.06.2010,
- la vest HCN 54,
- la est Hcn 47
- la sud teren arabil intravilan – PUZ aprobat pe parcela A49/4 prin HCL nr 18 din 28.03.2006.

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare DE63,

Terenul este accesibil de pe latura de vest iar utilitatile sunt la drumul DE 63.

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

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

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

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Sprafata teren	Existent		Propus	
	%	m ²	m ²	%
Locuinte (mx 2 unitati locative /parcela)	-	-	24.649	60,43
Spatii verzi	-	-	3.528	8,65
Dotari si servicii publice (cu apartamente la etajele superioare – 1ap / 100 m de teren)	-	-	3.421	8,39
Drumuri	-	-	9.188	22,53
Suprafata totala teren	-	-	40.786	100

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

Locuinte individuale (maxim doua unitati locative /parcela)

POT max 30%

CUT max 0,9

Hmax cornisa 8m P+1E+M

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

Dotari servicii(cu apartamente la etajele superioare - 1ap/100mp de teren)

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax cornisa 12m P+2E+M

Hmax coama 14m P+2E+M

- locuinte individuale pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii (1ap/100mp de 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 DE63 propus la vest

Pr. nr. 36/2019 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnita Noua, C.F. 419738, S.teren=40.786mp

Beneficiar - RRR WIEN COMPANY SRL, AURORA IMOBILIARE SRL, ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, MOSNITA DEVELOPMENT SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



- **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 prin partea de Vest a terenului din drumul DE63,

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 activitati economice cu caracter tertiar
- 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 12m pentru drumul de la vest (DE63), 12m la est si 12m pentru drumurile interioare; drumul cu fundaturi ce deservesc parcelele 6-9 respectiv 36-39 va fi de 10m.

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, aflate la drumul de exploatare DE63, 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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Locuinte individuale (maxim doua unitati locative /parcela)

POT max 30%

CUT max 0,9

Hmax cornisa 8m P+1E+M

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

Dotari servicii(cu apartamente la etajele superioare - 1ap/100mp de teren)

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax cornisa 12m P+2E+M

Hmax coama 14m P+2E+M

Regimul de aliniere al constructiilor:

conform plansei de reglementari

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
- 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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

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 SUPTATE 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.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia