



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,  
extravilan Mosnita Noua, județul Timiș,  
C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp**

Beneficiari:

NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

Proiectant general:

**B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării:

**iulie. 2017**

Faza de proiectare:

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Pr. nr.64/2017 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp**

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE



**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: emiliadumitrele@gmail.com

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

<b>Proiectant general:</b>	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA</b>
Coordonator proiect:	Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Arhitectură și urbanism:	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA</b> Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Topo:	<b>P.F.A. COJOCARU ALIN-OVIDIU</b> Ing. Cojocaru Alin- Ovidiu
Drumuri:	<b>S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.</b> Ing. Farlea Alin
Edilitare – apă canal:	<b>S.C. ACSAL S.R.L.</b> 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: emiliadumitrele@gmail.com

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.1075 din 22.06.2017

Extrase CF 415050,415046,415521

Plan de amplasament si delimitare a imobilului 1:2000- vizat OCPI

### **B. PIESE DESENATE**

Planșa 00 –	Încadrarea în zona	sc.1:5000
Planșa 01 –	Situația existentă	sc.1:2000
Planșa 02 –	Reglementari urbanistice	sc.1:2000
Planșa 03 –	Concept propus	

Pr. nr.64/2017 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan**

*Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp*

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER  
– FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE



**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: emiliadumitrele@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp**

NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

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

Pr. nr.64/2017 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp**

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE



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

**Denumirea lucrării: DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp**

**Beneficiari:** NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: iulie. 2017**

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de vest a intravilanului Mosnita Noua, în proximitatea drumului județean DJ592 a unor locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, pe o suprafață de **19.439 mp** teren.

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

C.F. **415050** Mosnita Noua, număr cad A129/20 în suprafață de 4.859mp, arabil extravilan, proprietar – Bulzan Ana, urmând să fie cumpărat de initiatorul puz-ului Nafarean Nicolae-Dorin și Nafarean Anca-Maria

C.F. **415046** Mosnita Noua, număr cad A129/21 în suprafață de 4.859mp, arabil extravilan, proprietar – Bulzan Ana, urmând să fie cumpărat de initiatorul puz-ului Pascalau Botos Beatrice- Alexandra, Pascalau Valer- Florian

C.F. **415521** Mosnita Noua, număr cad A129/22 în suprafață de 9.721mp, arabil extravilan, proprietar – Crisan Gheorghe, urmând să fie cumpărat de initiatorul puz-ului Pascu Patriciu Mirel și Pascu Ionela- Ancuta

**- S totală =1,9439 ha**

Conform prevederilor din PUZ director aceasta zonă este propusă pentru dezvoltarea locuințelor cu funcțiuni complementare și servicii în proximitatea drumului județean

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unor locuințe cu funcțiuni complementare, fiind la limita intravilanului comunei Mosnita Noua și a drumului județean, ceea 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 drumul de exploatare DE170/25 și canalul HC113
- la est puz aprobat și canalul HC131
- la vest puz aprobat
- la sud drumul județean DJ 592

Accesul în zonă se realizează din drumul de exploatare de la nord De 170/25, într-o manieră deficitară și din drumul județean, prin strada Orizont, propusă printr-o altă documentație de urbanism aprobată anterior.

Terenul este accesibil de pe latura de sud, de nord și de est, utilitățile sunt la drumul județean.

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

Pr. nr.64/2017 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp**

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE



**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: emiliadumitrele@gmail.com

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

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

- Parcele pt locuinte cu funcțiuni complementare 12.706mp- 65,36%
- Spatii verzi-1.544mp-7,94%
- Drumuri, platforme,parcaje-3.109mp-16%
- Dotari si servicii publice-2.080mp-10,70%
- Total-19.439mp-100%

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

- locuinte pentru maxim 2 familii
- dotări, servicii
- 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 judetean fiind separata de zona de locuinte printr-o perdea de protectie verde- zona verde, plantatii copaci, parc, loc de joaca.

• **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 est a terenului din drumul propus in puz-ul aprobat anterior si prin nord prin drumul de exploatare DE170/25

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, funcțiunea 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.

Pr. nr.64/2017 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, extravilan  
Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER  
– FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO361NGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

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 16m pentru drumul ce strabate mijlocul terenului de la est la vest, 12m pentru drumul de la nord și 12m pentru drumul colector de la sud

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 la drumul Judetean, 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 și 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 SI MAXIME

locuinte

P.O.T. max 35%

C.U.T. max – 1,05

Hmax.cornisa 8m P+1E+M

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

dotari și servicii publice

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 construcțiilor:**

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacenta parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:

-2m fata de limita de est a proprietatilor inspre puz-ul aprobat

-2m fata de limita de vest inspre noua strada propusa cu un profil de 12m

-6m fata de limita posterioara, aceasta reprezentand distanta dintre parcelele propuse, rezultand o distanta de 12m intre zona de implantare a imobilelor propuse

### **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 :

Pr. nr.64/2017 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, extravilan

Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER – FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE



## 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: emiliadumitrele@gmail.com

- 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)prezenta canalului Anif Hcn113, ce impune o zona de protectie de 2m.

c)lipsa de cooperare a proprietarilor parcelelor A129/19,18,17 in vederea realizarii unei solutii urbanistice coerente, rezultand astfel parcele cu dubla orientare in terenurile ramase nereglementate. Pentru a nu crea un disconfort cu strada la vest propusa intr-o alta doc de urbanism aprobata si strada la est propusa prin acest puz, se pot realiza pt parcelele nereglementate locuinte tip duplex cu acces de pe o parte pt o unitate locativa si acces de pe cealalta parte pt cea de-a doua unitate locativa; in acest fel sporeste si gradul de intimitate al locuitorilor, prin implantarea unor imobile la distante mai mari intre ele, decat se intampla in mod obisnuit.

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 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 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.

-Primaria Mosnita Noua va finanta partea de lucrari rutiere(carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilelor propuse, atunci cand vor exista fonduri necesare pentru aceste investitii si va exista o continuitate a drumurilor, neinterupte de zone de teren arabil existente in extravilan.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

Pr. nr.64/2017 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.415050,415046,415521, S.teren=19.439mp

beneficiar- NAFAREAN NICOLAE-DORIN, NAFAREAN ANCA-MARIA, PASCALAU-BOTOS BEATRICE-ALEXANDRA, PASCALAU VALER  
– FLORIAN, PASCU PATRICIU-MIREL, PASCU IONELA-ANCUTA

MEMORIU DE PREZENTARE