

DENUMIREA LUCRĂRII:

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

AMPLASAMENT: comuna Mosnita Noua, localitatea URSENI
nr. Cad 51130

BENEFICIAR: CIURUȘ GAFTON

PROIECT NR.: U 370 / 2016

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA: NOIEMBRIE 2016

PROIECTANT: s.c. MELVIN s.r.l.

DIRECTOR: Ing. Daniel PESCARU

URBANISM: arh. LOREDANA PESCARU
ARH. STG. IOANA SUSTER

2. BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1.FOAIE DE CAPĂT
- 2.BORDEROU
- 3.MEMORIU DE PREZENTARE
- 4.EXTRAS DE CARTE FUNCIIARA nr. 51130, comuna MOSNITA NOUA
- 5.CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1528 din 14.07.2016
- 6.Aviz OCPI nr. 216782/25.11.2016

B. PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN TERITORIU..... U370.01
2. SITUATIA EXISTENTAU370.02
3. REGLEMENTARI URBANISTICE.
 ZONIFICARE FUNCTIONALAU370.03
- 4.STUDIU DE CVARTALU370.04

3. MEMORIU DE PREZENTARE

]

1. INTRODUCERE

- Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
- Amplasament : comuna Mosnita Noua, localitatea URSENI
parceta nr. Cad. 51130
- Faza de proiectare : AVIZ DE OPORTUNITATE
- Beneficiari : CIURUȘ GAFTON
- Proiectant general : s.c. "MELVIN" s.r.l.
- Proiectanti specialitate
 - urbanism : arh. Loredana PESCARU
Arh. Stg. Ioana SUSTER
- Data elaborării : NOIEMBRIE 2016

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentație obținere AVIZ DE OPORTUNITATE conform Certificatului de Urbanism nr. 1528 din 14.07.2016 eliberat de Primaria Comunei Mosnita Noua pentru lucrarea - parcelare teren pentru PUZ-DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, in localitatea URSENI.

3. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în extravilanul localității URSENI, comuna MOȘNIȚA NOUĂ, parceta avand nr. Cad 51130 (A586/9) cu suprafata totala de 15500 mp.

4. REGIMUL JURIDIC

Terenul este înscris în C.F. Nr: 407155, comuna Mosnita Noua, localitatea URSENI, beneficiar fiind CIURUȘ GAFTON.

5. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul are categoria de folosinta arabil si este situat in extravilan. Terenul este situat intr-o zona pentru locuinte si functiuni complementare, conform PUZ Director Mosnita Noua, PUZ aprobat cu HCL nr. 23 / 24.05.2005.

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 vest a comunei Mosnita Nouă, in extravilanul localității Urseni, pe un teren proprietate privată, se propune realizarea prin prezentul PUZ de amenajare unor parcele pentru o zonă rezidențială, cuprinzând loturi pentru construcția de case unifamiliale sau de tip duplex, drumuri de acces și echiparea tehnico-edilitară necesară.

In prezent acest teren are folosinta actuala de teren agricol. Tendinta de dezvoltare a localitatii Urseni și a Municipiului Timișoara este de ocupare și construire a acestei zone.

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

- la NORD - De 586/5, canal in administrarea ANIF Hcn 585, nr. Topo 600/2/3, teren arabil neurbanizat,
- la SUD - Ps 586/6/3, teren pasune neurbanizat,
- la EST - A586/10, teren arabil neurbanizat
- la VEST - A586/8, teren arabil neurbanizat

Terenul are forma regulata si o suprafata totala de 15. 500mp .

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul luat în studiu are categoria de folosinta teren arabil, fiind liber de constructii. Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

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

6. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Se propune realizarea de parcele pentru locuinte, dotari si servicii publice specifice zonei de locuit. Rezolvarea accesului la parcele si trasarea viitoarelor drumuri va fi conform PUZ director.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și executare a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare generate de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale.

Se dorește realizarea a 17 parcele, din care 14 parcele pentru locuinte, cu suprafețe cuprinse între 608 mp și 891 mp, 1 parcela pentru dotări și servicii și 1 parcelă pentru spații verzi.

Bilanț teritorial propus:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Mp masurati	%	mp	%
Teren arabil	15.500	100%	-	-
Circulatii	-	-	3.594	23,19%
Zona locuire propusa	-	-	9.729	62,77%
Dotari si servicii publice	-	-	1.089	7,03%
Spatii verzi	-	-	1.088	7,02%
TOTAL ZONA STUDIATA	15.500	100%	15.500	100%

Indici urbanistici :

- pentru locuinte i

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

$$P.OT. Max. = 35 \%$$

$$C.U.T. Max. = 1,05$$

Regim de inaltime: P + 1E+M

H maxim cornisa = 9.00m

- retragere fata de aliniament 5,00m

- retragere fata de limita posteroara min. 10,00m pentru loturile de locuinte

- retragere fata de limitele laterale:

- pentru constructii P - P+M retragere de min. 3.00m

- pentru constructii P+1E+M

retragere de min. Hcornisa /2

Tipologia de locuire: locuinte individuale, cuplate sau in sistem duplex
Invelitoare sarpanta / terasa
Coama paralela cu drumul
Panta acoperisului = 25° - 45°

- pentru zona de dotari si servicii publice

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

P.O.T. Max. = 40 %

C.U.T. Max. = 1.2

Regim de inaltime: P + 1E +M

H maxim cornisa = 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. Hcornisa /2

Tipologia de locuire: dotari si servicii publice

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 25° - 45°

Colectarea si 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.

Intocmit,

arh. Loredana PESCARU