

1. FOAIE DE CAPAT

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

AMPLASAMENT: comuna Mosnita Noua, localitatea Mosnita Veche
CF NR. 417153, (nr. Cad 417153)

BENEFICIAR: NEAGOE AUREL si sotia NEAGOE ANA
ERACOVICI ENIL si sotia ERACOVICI MIHAELA

PROIECT NR.: U 10 / 2017

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: IUNIE 2017

PROIECTANT: FISHER ARHITECT 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. 896/24.05.2017
- Extras CF nr. 417153
- Copie CI
- MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. U10.01
PLAN DE SITUATIE EXISTENT	PL. NR. U10.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U10.03
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 : ARABIL EXTRAVILAN comuna MOSNITA NOUA, localitatea MOSNITA VECHЕ
CF 417153, Mosnita Noua
nr. Cad 417153 (A79/2/11)

- Faza de proiectare: AVIZ DE OPORTUNITATE

- Beneficiari : NEAGOE AUREL si sotia NEAGOE ANA
ERACOVICI ENIL si sotia ERACOVICI MIHAELA

- Proiectant general : "FISHER ARCHITECT DESIGN" s.r.l.
- Proiectanti specialitate
 - Urbanism : arh. LOREDANA PESCARU

- Data elaborarii : iunie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obtinere aviz de oportunitate in vederea parcelarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 896 din 24.05.2017, eliberat de Primaria comunei Mosnita Noua pentru lucrarea – PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, localitatea Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua, parcelele cu nr. Cad 417153 (A79/2/11).



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua , parcela avand numerele nr. Cad 417153 (A79/2/11), cu **suprafata totala de 15.000** mp conform extras CF nr. 417153 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 nord-vest 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 doua unitati locative, drumurilor de acces si a echiparilor tehnico-edilitara.

In prezent acest teren are folosinta actuala de teren agricol. Tendinta de dezvoltare a localitatii Mosnita Veche si a Municipiului Timisoara este de ocupare si construire a acestei zone.

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

- la SUD - Drum de exploatare De79/4 si teren neparcelat;
- la NORD - De 79/5 si teren arabil neparcelat;
- la VEST - De 77 si Hcn 76;
- la EST - De 79/5 si teren arabil neparcelat;

Terenul are forma regulata si o suprafata totala de 15.000 mp (conform masuratorii topo) .

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/ 92, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având Tc= 1,0 sec., și Ks = 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 592. Accesul la parcela se face din drumul judetean DJ 592 pe langa HCn 94. Dinstanta intre drumul judetean si parcela este de 2940m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Nr CF 417153, parcela cu nr cadastral 417153 in suprafata de 15000mp, arabil extravilan neimprejmuit, comuna Mosnita Noua,
- proprietar: ERACOVICI ENIL casatorit cu ERACOVICI MIHAELA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie cota actuala 1/2; fara sarcini;
- NEAGOE AUREL si sotia NEAGOE ANA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie cota actuala 1/2; fara sarcini;

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Nu exista retele de apa, canalizare menajera sau pluviala in zona studiata.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată nu există retea de energie electrica.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există retea 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 hotărârii de Guvern pentru înființarea de distribuții de gaze HG 386/28.05.1996.

La marginea comunei Mosnita Noua există o Stație de Reglare Masurare din care pleacă rețeaua de gaze naturale presiune redusă care alimentează localitatea.

Această Stație de Reglare și rețelele de distribuție au fost calculate pentru necesarul de gaze actual și pentru extindere a construcțiilor de locuințe și a societăților viitoare.

Pe străzile localității Mosnita Noua există rețele de gaze naturale presiune redusă executate din polietilena care alimentează 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 să permită asigurarea utilitatilor în zona și bransarea clădirilor la acestea.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi. Spațiul verde se va asigura conform HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timis.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi evidențiate și în urma procedurii de consultare a populației prevăzute în urma derulării PUZ-ului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiilor pentru locuințe, funcțiuni complementare și dotări diverse.

Funcțiunile propuse vor fi în directă legătură cu dezvoltarea zonei, fără a afecta mediul înconjurător.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – COMUNA MOSNITA NOUA – pentru zona studiată nu există prevederi expres. Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural - urbanistica în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprins în circuitul agricol, folosința sa fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate construcției de case unifamiliale sau pentru maxim două unități locative, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai



mic de 25% din suprafata lotului.

Se vor asigura suprafetele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

Regimul de înaltime 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.

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

Conditile 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 studiata se bazeaza 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 3 si 4 respectand trama stradala propusa de PUZ-ul director. Va exista si o strada noua de categoria 4 interioara zonei in studiu, drum cu prospect 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 retea stradală (vezi plansa 10.03).

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

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

c) Strada adiacenta in partea de est a PUZ-ului este de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime.

d) Strada interioara PUZ-ului este de categoria a 4-a cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime.

3.4.3. Transportul in comun

In prezent in zona studiata nu exista trasee de transport in comun.

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. Se vor asigura spatii verzi cu respectarea RLU.

3.4.5. Intersectii

Cele 3 intersectii care vor rezulta in urma strazilor noi de acces la PUZ, vor fi reglementate

din punct de vedere rutier de catre institutia acreditata.

3.4.6. Semaforizari

Semaforizarile vor fi reglementate din punct de vedere rutier de catre institutia acreditata.

3.4.7. 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 15000mp, intr-un numar de 18 parcele, din care:

- 16 parcele pentru locuinte,
- 1 parcela pentru dotari si servicii publice
- 1 parcela pentru zone verzi.

Loturile pentru locuințe și dotări sunt propuse pentru constructii individuale (izolate, cuplate sau cu doua unitati locative) cu suprafete cuprinse intre 509mp si 617mp in regim de inaltime de maxim P+1E+M etaje.

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 locuinte individuale si cuplate si dotari si servicii compatibile cu functiunea de locuit .

Realizarea de spații de comerț si servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

Dotarile si serviciile permise in zona vor fi din gama :

- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale

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 fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament (limita dintre domeniul public și domeniul privat) a fost stabilită 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 :



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Mp masurati	%	mp	%
Teren arabil	15.000	100%	-	-
Circulatii	-	-	3.837	25,58%
Zona locuire propusa	-	-	9.033	60,22%
Dotari si servicii publice	-	-	1.053	7,02%
Spatii verzi	-	-	1.077	7,18%
TOTAL ZONA STUDIATA	15.000	100%	15.000	100%

Indici urbanistici :

- pentru locuinte

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuinte:

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 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 Hcornisa /2

Tipologia de locuire: locuinte individuale, cuplate sau cu doua unitati locative

- pentru zona de dotari si servicii publice

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: 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.

Managementul deseurilor:

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.



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Realizarea rețelelor edilitare, alimentarea cu apă, canalizare, rețeaua electrică, se vor realiza de către beneficiar sau investitor.

Calculul rețelelor se va face la fazele următoare cand se vor detalia.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriuzise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție (diametrii rețele) necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

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

In cadrul procesului de dezvoltare urbane a oraselor 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

In concluzie: investiția propusa de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,
arh. Loredana PESCARU