



## **1. FOAIE DE CAPAT**

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

AMPLASAMENT:	<b>comuna Mosnita Noua, localitatea Mosnita Veche CF 411157, CF 411159, CF 411160, MOSNITA VECHE NR. CAD A 242/2/1, A 242/2/2/1, A242/2/2/2</b>
BENEFICIAR:	<b>DORIAN GRATIAN PRODAN</b>
PROIECT NR.:	<b>U 01 / 2017</b>
FAZA:	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>
DATA ELABORARII:	<b>IULIE 2017</b>
PROIECTANT:	<b>S.C. FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.</b>  URBANIST RUR      Loredana PESCARU



## 2. B O R D E R O U

### A. PIESE SCRISE

- MEMORIU DE PREZENTARE– PUZ
- Certificat de urbanism nr. 1971/19.10.2016
- Extras CF nr. 411157, 411159, 411160, Mosnita Noua
- C.I.

### B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU .....	PL. NR. U01.01
SITUATIA EXISTENTA .....	PL. NR. U01.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U01.03
STUDIUL DE CVARTAL.....	PL. NR. U01.04

## 4. 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 VECH  
CF: 411157, 411160, 411159  
nr. Cad A242/2/1, A242/2/2/1, A242/2/2/2.

- Faza de proiectare: AVIZ DE OPORTUNITATE

- Beneficiari : DORIAN GRATIAN PRODAN,

- Proiectant general : "FISHER ARCHITECT DESIGN" s.r.l.

- Proiectanti specialitate

- Urbanism : arh. LOREDANA PESCARU

- Data elaborarii : IULIE 2017

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Parcelare teren in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 1971 din 19.10.2017, eliberat de Primaria comunei Mosnita Noua si 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 411157(A242/2/1), 411160(A242/2/2/1), 411159 (A242/2/2/2).



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în intravilanul localitatii Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua , parcela avand numerele nr. Cad 411157(A242/2/1), 411160(A242/2/2/1), 411159 (A242/2/2/2).cu **suprafata totala de 59.400 mp** conform extras CF nr. 400622 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 intravilan, 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 extravilan, fiind delimitat astfel:

-la SUD - DE242/14-4m(retrasat) si Teren parcelat pentru locuinte si functiuni complementare si puz avizat.

-la NORD - Drum de exploatare si Teren arabil neparcelat

-la VEST - HCN si Teren parcelat pentru locuinte si functiuni complementare (PUZ AVIZAT).

-la EST -A242/2

Terenul are forma regulata si o suprafata totala de 59.000mp (conform masuratorii topo) .

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul luat în studiu are categoria de folosinta teren arabil, incadrat in clasa a III-a de fertilitate, conform studiului pedologic nr. 1044/18.07.2016,realizat de Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimie Timis, fiind liber de constructii. 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<sup>0</sup> 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<sup>0</sup> 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<sub>max</sub> = 0,80 fata de nivelul terenului natural

NH<sub>med</sub> = 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 pana in localitatea Mosnita Noua si apoi stanga pe DJ 592D pana in localitatea Mosnita Veche. Din centrul localitatii se vireaza spre dreapta pe strada Bisericii. La intersectia cu strada Suvagau Danila se vireaza dreapta iar apoi dreapta pe drumul de exploatare DE 214.

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

- nr. Cad 411157(A242/2/1), in suprafata de 39300mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, beneficiar: PRODAN DORIAN SI GRATIAN, intabulare drept de proprietate, dobandite prin Conventie cota actuala 1/1; fara sarcini;
- nr. Cad 411159(A242/2/2/2) in suprafata de 8600mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, beneficiar: PRODAN DORIAN SI GRATIAN, intabulare drept de proprietate, dobandite prin Conventie cota actuala 1/1; fara sarcini.
- nr. Cad 411160 (A242/2/2/1) in suprafata de 11500mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, beneficiar: PRODAN DORIAN SI GRATIAN, intabulare drept de proprietate, dobandite prin Conventie cota actuala 1/1; fara sarcini.

#### **2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA**

##### ***Alimentare cu apa si canalizare***

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

##### ***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.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

### **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 - urbanistică 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 suprafața lotului.

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

Aspectul exterior recomandat este al locuințelor din zona rurală, cu sarpanta de țigla și în culori deschise.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fatadelor și curților interioare.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția că nu se recomandă realizarea de subsoluri.

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

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1. Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației rutiere în zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă conformându-se cu prevederile din PUG / PUZ director. O condiție necesară este asigurarea accesului la locuințele din zona. Strazile adiacente zonei studiate vor fi de categoria 3 și 4 respectând trama strădala propusă de PUZ-ul director. Va exista și o stradă



---

noua de categoria 4 interioara zonei in studiu.

#### **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 reseaua stradala (vezi plansa 1.03).

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 NORD a PUZ-ului este de categoria 3 colectoare cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime.

c) Strada adiacenta in partea de VEST a PUZ-ului este de categoria 2 de legatura cu 4 benzi de circulatie si prospect de 20m latime.

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

e) Strazile interioare PUZ-ului sunt 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 FUNCTIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.**

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 59400mp, intr-un numar de 53 parcele, din care:

- 9 parcele pentru locuinte colective,
- 44 parcele pentru locuinte individuale,
- 6 parcele pentru dotari si servicii publice
- 2 parcele pentru zone verzi.

Loturile pentru locuinte sunt propuse pentru constructii individuale sau cu maxim doua unitati locative cu suprafete cuprinse intre 563mp si 838mp, in regim de inaltime de maxim P+1E+M etaje.

Loturile pentru locuinte colective au suprafete cuprinse intre 862mp si 1234pm, intr-un regim de inaltime de S+P+2E.

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+2E.
- 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, cuplate si colective 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 colective este prevăzut la maximum S+P+2E.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe individuale / 2 unitati locative este prevăzut la maximum P+1E+M.

Regimul de înălțime al construcțiilor de dotari si servicii publice este prevăzut la maximum P+2E.

### **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 :

	Existent		Propus	
	supratata (mp)	%	suprafata (mp)	%
Teren CF nr. 411157	39300			
Teren CF nr. 411160	11500			
Teren CF nr. 411159	8600			
Total Teren	59400	100,00%	59400	100,00%
Locuinte cu 4 apartamente			2128	3,58%
Locuinte cu 6 apartamente			6641	11,18%
Locuinte cu max 2 apartamente			26255	44,20%
Dotari si servicii publice			4269	7,19%
Spatiu Verde			4162	7,01%
Circulatii si zone verzi de aliniament			15945	26,84%



### **Indici urbanistici :**

#### **- pentru locuinte individuale / 2 unitati locative**

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 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 sau Hcornisa /2

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

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 25° - 45°

#### **- pentru locuinte colective**

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

P.OT. Max. = 35 %

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

Regim de inaltime: S + P + 2E

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. 3,00m sau 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.OT. Max. = 40 %

C.U.T. Max. = 1.2



*Regim de inaltime: P + 2E*

*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. 3,00m sau Hcornisa /2*

*Tipologia de locuire: dotari si servicii publice*

*Invelitoare sarpanta / terasa*

*Coama paralela cu drumul*

*Panta acoperisului = 25° - 45°*

### **Managementul deșeurilor:**

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 propriu-zise 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. CONSECINTE 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 orașelor 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