



FOAIE DE CAPĂT

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, <i>extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.410413</i> <i>S.teren=5.000mp</i> |
| Beneficiari: | HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, CERACEANU DANIEL CATALIN |
| Proiectant general: | B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia |
| Data elaborării: | IUN. 2018 |
| 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: 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 |
| Topo: | P.F.A. COJOCARU ALIN-OVIDIU Ing. Cojocaru Alin- Ovidiu |
| 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: emiliadumitrele@gmail.com

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.2158 din 21.11.2017

Extrase CF 410413

B. PIESE DESENATE

| | | |
|-------------|-----------------------------------|-----------|
| Planșa 00 – | Încadrarea în zona | sc.1:5000 |
| Planșa 01 – | Situația existentă | sc.1:500 |
| Planșa 02 – | Reglementari urbanistice | sc.1:500 |
| Planșa 03 – | Propunere de mobilare urbanistica | sc.1:500 |
| Planșa 04 – | Studiu cvartal | sc.1:5000 |



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.410413, S.teren=5.000mp

HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, CERACEANU DANIEL CATALIN

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.410413, S.teren=5000mp

Beneficiari: HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, CERACEANU DANIEL CATALIN

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

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: iun. 2018

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-est a intravilanului Urseni, în proximitatea drumului comunal DC886 ce leaga Urseni de Mosnita Noua, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de **5.000 mp** teren.

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

C.F. **410413** Mosnita Noua, numar cad 410413 în suprafață de 5.000mp, arabil extravilan, proprietar – HOGNOGIU OVIDIU, HOGNOGIU LIDIA, CERACEANU DANIEL CATALIN

- S totală =0,5ha

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

- **Zona studiata:**

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind la limita intravilanului localitatii Urseni si a drumului comunal ce leaga Mosnita Noua de Urseni, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica; Fiind vorba de un teren situat într-o zona în continua dezvoltare cu constructii existente în vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord canalul HCn 893
- la est HCn 893
- la vest puz avizat A897/3/11 aprobat prin HCL16/29.01.2018
- la sud DE 865/1

Accesul în zona se realizeaza din drumul de exploatare de la nord De 865/1, într-o maniera deficitara

Terenul este accesibil de pe latura de sud, utilitatile sunt la drumul comunal.

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

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

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

- Parcele pt locuinte cu functiuni complementare 2.385mp- 47,70%
- Spatii verzi-400mp-8,00%
- Drumuri, parcaje-1.714mp-34,30%
- Dotari si servicii publice-501mp-10,02%
- Total-5.000mp-100%

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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

- 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 de exploatare DE865/1 propus la 21m fiind separata de zona de locuinte printr-o strada ce deservește 2 parcele de locuit.

• **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 nord a terenului din drumul propus in puz-ul aprobat si din drumul de exploatare DE722/4

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 21m pentru drumul de la sud(DE865/1) 10m pentru drumul cu fundatura ce desrveste doua parcele de locuit si 12m pentru drumul de la est.

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 strada Rusca, se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale existente in



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

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

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

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

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME SI MAXIME

locuinte

P.O.T. max 30%

C.U.T. max – 0,9

Hmax.cornisa 8m P+1E+M

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

dotari si 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 constructiilor:

In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:

-2m fata de limita laterala pt cladiri de maxim P+1E(pt regim mai mare se respecta H/2 din inaltimea la cornisa)

-5m fata de frontul stradal

-10m fata de limita posterioara,

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 :

- 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 Hcn893, ce impune o zona de protectie de 2m.

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.



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

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.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia