

1. FOAIE DE CAPAT

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

AMPLASAMENT: Arabil extravilan, comuna MOȘNIȚA NOUĂ,
localitatea MOȘNIȚA VECHE,
NR.CF. 405587, NR. TOP. A116/2/13/a),

BENEFICIAR: CANDALE AUGUSTIN,
CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA

PROIECT NR.: U 58 / 2019

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: IUNIE 2020

PROIECTANT: FISHER ARHTECT DESIGN S.R.L.
CUI: 36781816
J35/3224/2016
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

URBANIST RUR Loredana PESCARU



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: **comuna MOSNITA NOUA, sat MOSNITA VECHE ARABIL EXTRAVILAN,
NR.CF. 405587, NR. TOP. A116/2/13/a,**
- Faza de proiectare: **AVIZ DE OPORTUNITATE**
- Beneficiari: **CANDALE AUGUSTIN,
CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA**
- Proiectant general: **"FISHER ARCHITECT DESIGN" S.R.L.**
- Proiectanti specialitate urbanism: **arh. LOREDANA PESCARU**
- Data elaborarii: **IUNIE 2020**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obtinere aviz de oportunitate in vederea parcelarii terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 341/26.02.2020, eliberat de Primaria comunei Mosnita Noua pentru lucrarea – PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, sat MOSNITA VECHE, comuna Mosnita Noua, parcelele cu nr. NR.CF. 405587, NR. TOP. A116/2/13/a).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Amplasamentul este situat în extravilanul localității Mosnita Veche, comuna Mosnita Noua, parcelele având numarul NR.CF. 405587, NR. TOP. A116/2/13/a, cu **suprafața totală de 11250mp** conform extras CF și masurătorii 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 și al locuirii.

Terenul este amplasat în partea de vest a localității Mosnita Veche în extravilan și are categoria de folosință arabil. Terenul este proprietate privată.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel:

- la NORD - drumul de exploatare De 93/2 (CF 420189) - strada Faget;
- la SUD - drumul de exploatare De 116/3 (CF 421735) - strada Jimbolia;
- la VEST - drum reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 114/16.12.2008 (CF 406163) - strada Ciacova;
- la EST - drum reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 54/25.09.2008 (CF 412268)
- strada Darova ;

Terenul are formă regulată.

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 100-3/ 2019, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având $T_c = 1,0$ sec., și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

$$\begin{aligned} NH_{\max} &= 0,80 \text{ fata de nivelul terenului natural} \\ NH_{\text{med}} &= 1,50 \text{ fata de nivelul terenului natural} \end{aligned}$$

2.4. CAI DE COMUNICATII

Accesul din Timișoara in comuna Mosnita Noua se face pe Calea Buziasului si mai apoi pe strada Berlin pana la drumul Boilor , se traverseaza canalul HCn 96 - se merge pe strada Recas - strada Ciacova - strada Jimbolia. Accesul la parcela se face de pe strada Jimbolia De116/3.

Distanta de la vatra veche la parcela este de 3000m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Nr CF. 405587, parcela cu nr. Top. A116/2/13/a in suprafața de 11250 mp, arabil extravilan, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Veche, beneficiar CANDALE AUGUSTIN, CANDALE VIRGINICA DORINA MARIA, intabulare drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; fara sarcini.

Relaționări între funcțiuni

În apropierea terenului ce fac obiectul acestui PUZ există in zona de vest si in zona de sud locuinte cu regim de inaltime P+M. In partea de est este zona reglementata pentru locuinte si functiuni complementare. Parcela are acces pe toate laturile.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

La momentul elaborării PUZ-ului, nu există construcții edificate pe parcela studiată.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu există construcții edificate pe parcela studiată.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.

Cele mai apropiate servicii sunt în localitatea Mosnita Veche, la o distanță de aprox 3000m sau localitatea Mosnita Nouă la o distanță de aprox 1300m.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul

Principalele disfuncționalități

Existența profilelor strazilor existente necorespunzătoare. Cadrul construit este în curs de definire.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apă și canalizare

Există retea de alimentare cu apă pe strada Faget.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există retea de energie electrică pe strada Faget.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public.

Canalizație telecomunicații

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

Alimentarea cu gaz

Comuna Mosnita Nouă este racordată la reteaua de gaze naturale conform hotărarii de Guvern pentru înființarea de distribuție de gaze HG 386/28.05.1996.

La marginea comunei Mosnita Nouă există o Statie de Reglare Masurare din care pleacă reteaua de gaze naturale presiune redusă care alimentează localitatea.

Aceasta Statie de Reglare și retelele de distribuție au fost calculate pentru necesarul de gaze actual și pentru extindere a construcțiilor de locuințe și a societăților viitoare.

Pe strazile din vatra veche a localitatii Mosnita Nouă există retele 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.
- Profil necorespunzător traficului;
- cadru construit în curs de definire.

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 reglementarilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbana din județul Timis.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiată are potențial pentru dezvoltarea funcțiunilor 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 documentații 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 reglementari 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) pastrarea caracterului zonei și a funcțiunilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zona.

3.3. VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprinsă în circuitul agricol, folosindu-se fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate construcției de imobile pentru maxim patru unități locative/parcelă, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 10% din suprafața lotului.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament. Regimul de înălțime al construcțiilor locuințelor este de maxim P + 1E + M. Aspectul exterior recomandat este al locuințelor din zona rurală, cu sarpanta de tigla și în culori deschise.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativele in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

Condițiile de clima, cat și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția că nu se recomanda realizarea de subsoluri.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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.

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 reteaua stradala (vezi plansa U58.03).

a) Strada in partea de nord a PUZ-ului este propusa de categoria 2, cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime, prin largirea drumului de exploatare De 93/2 (strada Faget).

b) Strada adiacenta in partea de sud a PUZ-ului este propusa de categoria 2 cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime, largirea drumului de exploatare De 116/3 (strada Jimbolia).

c) Strada adiacenta in partea de vest este propusa de categoria 2 cu 2 benzi de circulatie si prospect de 16m latime, (strada Ciacova).

d) Strada adiacenta in partea de est a PUZ-ului este de categoria 2 cu 2 benzi de circulatie si prospect de 12m latime (strada Darova).

3.4.3. Transportul in comun

In prezent in zona studiata exista trasee de transport in comun pe drumul Boilor, cu statie la o distanta de 1300m.

3.4.4. Paraje 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.

3.4.5. 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. Sistematizarea verticala

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistematizare 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 coherent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, paraje, 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 în suprafața de 11250 mp , într-un număr de 13 parcele, din care:

- 11 parcele pentru locuințe cu maxim 2 unități locative/parcelă;
- 1 parcelă pentru dotări și servicii publice la parter, locuințe la etaj (maxim 2 apartamente/parcelă);
- 1 parcelă pentru zona verde;
- 1 parcelă pentru drum.

Loturile pentru locuințe sunt propuse pentru construcții amplasate cuplat/izolat pe parcela, cu suprafețe cuprinse între 507mp și 516mp în regim de înălțime de maxim P+1E+M.

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 și 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 locuințe și dotări și servicii publice compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de înălțime 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 și 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.
- 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 locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă și dotări și servicii compatibile cu funcțiunea de locuit .

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 parcele, a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la 6,00 m.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proportia dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

	PROPUȘ							
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	REGIM DE INALTIME	H max cornisa
CF NR. 405587	11250							
Total suprafata teren PUZ	11250	100,00%	11250	100,00%				
Zona de locuințe individuală (max 2 apartamente/parcelă)			5660	50,31%	30,00%	1,00	P+1E+M	8m
Dotari si servicii publice la parter / locuințe la etaj			793	7,05%	40,00%	1,20	P+1E+M	8m
Zona verde			789	7,01%				
Circulatii si zone verzi de aliniament			4008	35,63%				

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.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.
Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare alimentare cu apă,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

4.2. CATEGORII DE COSTRURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Execuția investiției propuse nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

4.3. CONSECINȚE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbane a orașelor se urmărește și imbunătățirea 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



