**FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT:** PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, LOCALITATEA ALBINA, COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, Parcela 406549, JUDEȚUL TIMIȘ

**BENEFICIAR:** S.C. EMYR BUILDINGS REAL ESTATE SRL

**PROIECTANT:** S.C. CUB – ART SRL, TIMIȘOARA, STRADA OCTAVIAN GOGA, BL.2, SCARA B, AP. 5

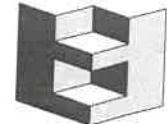
**FAZA:** PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE OPORTUNITATE

**DATA:** Ianuarie 2020

**PROIECT NR.:** 164 / 2019

ADMINISTRATOR,  
ARH. BALAN GABRIEL



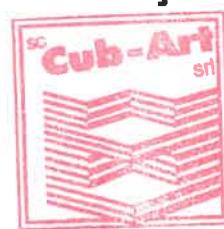


PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ  
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRÎ ŞI SERVICII PUBLICE”,  
LOCALITATEA ALBINA, COMUNA MOŞNIȚA NOUĂ  
Parcela 406549, JUDEȚUL TIMIȘ  
PROIECT NR. 164 / 2019

## LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Şef proiect:

ARHTECT BALAN GABRIEL



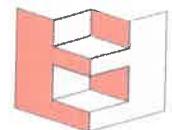
Urbanism:

ARHTECT BALAN GABRIEL

Desenat

ARHTECT BALAN ADRIAN-ALEXANDRU





PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ  
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”,  
LOCALITATEA ALBINA, COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ  
Parcela 406549, JUDETUL TIMIȘ  
PROIECT NR. 164 / 2019

## MEMORIU TEHNIC



### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, LOCALITATEA ALBINA, COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, parcela 406549**

Beneficiar **S.C. EMYR BUILDINGS REAL ESTATE SRL**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL-STUDIU OPORTUNITATE**

Proiectant: **S. C. CUB – ART SRL**  
Strada Octavian Goga, bl.2, scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: **IANUARIE 2020**

#### 1.2 Obiectul PUZ

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, având ca subiect parcelarea și amplasarea pe teren a unor construcții de locuit cu regim de înălțime maxim de P+1E+M, în vederea realizării unui număr de 15 parcele pentru locuințe individuale cu max. 2 apartamente din care două parcele vor avea pe lângă funcțiunea de dotări și servicii publice și posibilitatea de a realiza 2 apartamente la nivelele superioare, și o parcelă pentru amenajarea de spații verzi. Se vor mai amenaja, după caz, căi de circulație, spații verzi de aliniament.

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nordul teritoriului intravilan al Localității Albina și în partea de est a teritoriului administrativ al Comunei Moșnița Nouă și este mărginit de parcela A253/16/5 la nord, de canalul Hcn 258 la est, de parcela A253/16/3 la sud și de drumul de exploatare De 253/9 la vest.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul se află în extravilanul actual al Localității Albina, cu acces din drumul de exploatare De 253/9, situat la vestul parcelei și este format din parcela cadastrală 406549 cu suprafață de 13 000 m<sup>2</sup>, conform extras CF nr. 406549 Moșnița Nouă.

Beneficiariul a solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată de locuințe individuale pe parcele proprii în regim de înălțime maximă de P+1E+M cu maxim 2 apartamente (13 parcele), și funcții complementare pentru dotări și servicii publice (2 parcele), în regim de înălțime maximă de P+1E+M cu posibilitatea de a crea 2 apartamente la nivelele superioare, o parcelă pentru organizarea de spații verzi, drumuri interioare de deservire și manevră, paraje, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1467 din 19.08.2019 emis de către Primăria Comunei Moșnița Nouă.

Terenul are acces din Drumul Județean DJ 592 Timișoara – Buziaș, prin localitatea Albina, apoi prin drumurile de exploatare De 730, De 253/7 și apoi prin drumul de exploatare De 253/9. De 253/9 poartă numele de Strada Dealu Mare.

Terenul are o formă aproximativ regulată dreptunghiulară cu un front spre De 253/9 de 45,94 m și cu o adâncime variabilă cuprinsă între 274,44 m și 287,73 m. Suprafața totală a terenului este de 13 000 m<sup>2</sup>. Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția est-vest.

Fondul construit al zonei se va situa la aproximativ 75%, restul reprezentând circulații publice, spații verzi și dotări edilitare.

### **2.2. Prevederile PUG aprobat, destinația stabilită prin PUG.**

Reglementările urbanistice adoptate s-au făcut în acord cu legislația locală promovată de Consiliul Județean Timiș și cu prevederile reglementărilor urbanistice impuse prin Planul Urbanistic Director Moșnița Nouă. În prezent se avizează documentația PUG al Comunei Moșnița Nouă.

Pe parcela destinată construcției de locuințe colective, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 25% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe și a locuințelor prevăzute cu dotări și servicii este de maxim P+1E+M.

Circulația în zona studiată se realizează pe drumul de exploatare De 253/9 (Strada Dealu Mare) existent care are în prezent prospectul de 4,00 m. Drumul existent se va moderniza, ajungând la un profil carosabil de 7,00 m (câte un fir de circulație pe sens) și la un prospect de 20,00 m între limitele de proprietate. Totodată, în baza documentației de urbanism se propune realizarea unei străzi de colectare și distribuție în zonă în partea de nord a parcelei studiate cu un prospect final de 12,00 m. Carosabilul străzii propuse va avea o lățime de 7,00 m. Aceasta va avea două benzi de circulație, câte una pe sens. Noua stradă va avea traseul perpendicular pe Strada Dealu Mare, se va racorda înspre est la o altă stradă propusă cu prospect de 10,5 m, stradă care va borda canalul de desecare Hcn 258.

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcelele proprietate particulară. În funcție de dezvoltarea transportului în comun, se poate înființa o linie de transport în comun cu autobuze, care să aibă o stație pentru călători în zona drumului De 253/9. Intersecțiile care se amenajează vor fi simple, impunându-se realizarea curbelor de răcord a carosabilului cu raze de minim 9,00 m, pentru circulația autovehiculelor lungi din categoria mașinilor de intervenție și asistență.

### **2.3. Situația juridică a terenului:**

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 406549 Moșnița Nouă, cu nr. cad 406549, suprafață de 13000 m<sup>2</sup>, este arabil extravilan și aparține SC EMYR BUILDINGS REAL ESTATE SRL.

### **2.4. Folosința actuală a amplasamentului studiat**

Zona se încadrează în caracteristicile generale specifice țării noastre, climat temperat continental moderat. Morfologic se situează în Câmpia Joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică. Terenul studiat poate fi folosit pentru dezvoltare zonă rezidențială cu funcții complementare, dotări și servicii publice.

### **2.5. Analiza situației existente privind echiparea tehnico-edilitară a zonei, a amplasamentului analizat.**

Amplasamentul studiat de PUZ nu dispune de echipare hidroedilitară.

Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistemul centralizat al Localității Albina, prin extinderea acestora.

Zona analizată în PUZ va fi însotită de proiectele de infrastructură edilitară necesară viabilizării parcelelor privind mai ales alimentarea cu energie electrică și cu gaze naturale. Extinderea rețelelor de apă și canalizare va fi realizată de către beneficiari.

### **2.6. Disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de lipsa dotărilor instituționale, a spațiilor cu funcții comerciale și de servicii, a rețelelor edilitare de apă și canalizare și a spațiilor verzi dar și a unei rețele de drumuri modernizate și fluente.

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

### **3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin Studiul de Oportunitate**

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării din punct de vedere urbanistic a funcțiunii majore de locuire și a funcțiunilor complementare acesteia, respectiv dotări și servicii. Acestea din urmă se vor orienta spre frontul Străzii Dealu Mare care va avea un profil stradal de 20 m.

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop eliminarea disfuncționalităților semnalate și au condus spre următoarele operațiuni:

- generarea unei zone rezidențiale cu dotări și servicii;
- asigurarea cooperării cu structura urbană propusă prin documentațiile de urbanism anterioare pentru terenurile învecinate și aprobate de Consiliul Local Moșnița Nouă. Proiectul de urbanism va avea în vedere:
  - stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ;
  - stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii de utilizare a terenului;
  - stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării și eventualele servități;
  - asigurarea suprafetelor necesare pentru spații verzi în incintă;
  - protejarea față de poluarea fonnică și capacitatea de transport admise;
  - protejarea vegetației stradale;
  - crearea de spații publice/semipublice și paraje;

- crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice
- stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilități;
- conectarea la celealte zone de locuire, instituții și servicii din zonă.

**Clădirile propuse se vor amplasa în aliniamentul** Străzii Dealu Mare (5,0 m de la limita finală de proprietate) definit de PUZ-urile anterioare și în aliniamentul construit al străzii propuse (5,0 m de la limita de proprietate ale parcelelor). Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în parcarea din incinta fiecărei parcele. Numărul de parcări se vor dimensiona câte un loc de parcare pentru fiecare apartament iar pentru clădirile cu funcțiuni complementare la parter se vor prevedea un spor de 2 locuri de parcare pentru fiecare clădire. În cadrul parcelelor se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distanțele față vecinătăți.

#### **Utilizări admise:**

Structura funcțională include locuire individuală, activități administrative, de administrarea afacerilor, finanțier-bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc la parterul construcțiilor amplasate la Strada Dealu Mare.

- **Funcțiuni complementare admise** zonei sunt servicii cu caracter public și privat, dotări de interes public necesare: accese pietonale, accese carosabile, parcaje, garaje; spații verzi;
- **Utilizări admise cu condiții.** Pentru activități publice cu acces limitat se admite accesul din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă. Garajele publice sau private supraterane în clădiri dedicate nu vor ocupa frontul spre spațiul public (se vor amplasa în interiorul parcelei).
- **Utilizări interzise:**
  - Activități și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - Depozitare en gros;
  - Depozitare de materiale reînaltăabile;
  - Comerț en gros;
  - Stații de întreținere auto;
  - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

**Costul pentru realizarea investiției se estimează la 4 550 000 lei și va fi suportat integral de beneficiar.**

**Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categorii de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

Investitorul privat va suporta costurile legate de dezmembrarea terenului în parcele, întabularea acestora, trecerea în domeniul public al terenului pentru drumuri. De asemenea va asigura cheltuielile legate de extinderea și branșarea parcelelor la alimentarea cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, alimentare cu gaze naturale și cu energie electrică. Investitorul privat va asigura amenajarea drumului de acces la parcele pe o lungime de aprox. 275 m lungime cu pietruire în strat de minim 30 cm, profilat. Investitorul va asigura amenajarea spațiului verde public.

### **3.2. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

În cadrul studiului se va prezenta analiza lucrărilor de sistematizare verticală, necesare pentru amplasarea convenabilă a construcțiilor proiectate în zonă. S-au avut în vedere următoarele probleme:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru construcțiile propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;
- înălțimile maxime ale volumelor construite în raport cu alte construcții;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitorul PUZ fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și amenajarea teritoriului.

### **3.3 Regimul de construire**

Din punct de vedere al alinierii construcțiile vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, a Codului Civil și a morfologiei urbane a zonei. Înănd cont de destinația actuală a terenului, de orientarea față de punctele cardinale, de densitatea construcțiilor din zonă s-a propus realizarea unei zone cu reglementări urbanistice pentru realizarea de locuințe cu maxim 2 apartamente individuale și funcțiuni complementare locuirii, având următorii indici de ocupare și utilizare a terenului:

Regim de înălțime: P+1E+M

Procentul maxim de ocupare (POT) pentru locuințe – 30%

Procentul maxim de ocupare (POT) pentru locuințe cu servicii publice parter – 40%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) pentru locuințe – 1,05

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) pentru locuințe cu servicii publice parter – 1,20

Zona verde amenajată pe parcela proprie în procent minim de 7 %.

Înălțimea maximă la cornișă la frontul stradal 8,00 m pt locuințe, 8,50 m maxim la cornișă la frontul stradal pentru locuințe cu servicii publice parter.

### **3.4. Dezvoltarea echipării edilitare**

Parcelele neamenajate se vor echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, conform standardelor legale iar acestea se vor racorda la rețelele edilitare existente pe cheltuiala investitorului.

## **4. CONCLUZII**

Prin implementarea PUZ-ului se vor crea premizele juridice dezvoltării în continuare a zonei cuprinse între Strada Dealu Mare și canalul HCn258 situat la est și înspre localitatea Albina. În această zonă dezvoltarea unei zone de locuit este în continuare crescut. În creștere se va situa și forța de muncă necesară construirii clădirilor și amenajării terenului. Soluția propusă subliniază trăsăturile specifice ale caracterului urban al zonei

| BILANȚ TERITORIAL                          |                |     |                |      |
|--|----------------|-----|----------------|------|
| SUPRAFEȚE TEREN                            | EXISTENT       |     | PROPOS         |      |
|  | m <sup>2</sup> | %   | m <sup>2</sup> | %    |
| ARABIL                                     | 13 000         | 100 | 0              | 0    |
| LOCUINȚE                                   | 0              | 0   | 8 567          | 66,0 |
| LOCUINȚE CU<br>DOTĂRI, SERVICII<br>PUBLICE | 0              | 0   | 1 200          | 9,0  |
| SPAȚII VERZI                               | 0              | 0   | 910            | 7,0  |
| STRĂZI                                     | 0              | 0   | 2 323          | 18,0 |
| TOTAL                                      | 13 000         | 100 | 13 000         | 100  |

Întocmit,

Arh. Gabriel Balan

