

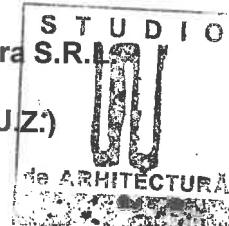
# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect nr. 12/2019

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| Denumirea lucrării | : | ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL<br>ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI<br>COMPLEMENTARE, DOTARI SI FUNCTIUNI PUBLICE;<br>SI SPATII VERZI<br>CF. 401146 si CF. 400449 |
| Nr. proiect        | : | Proiect nr. 12/2020   |
| Beneficiar         | : | FRANDES OVIDIU-PETRU, FRANDES DIANA-NICOLETA  |
| Urbanism           | : | S.C. STUDIO UNU de Arhitectura S.R.L.   |
| Faza de proiectare | : | PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  |
| Data elaborării    | : | Februarie. 2019   |



### METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTAȚIEI

“Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000;

„Ghidul privind elaborarea si aprobaarea regulamentelor de urbanism”, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N./2000;

„Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism” aprobat prin Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2010;

H.C.L.M.T. nr 140/2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului” modificata si completata prin H.C.L.M.T. nr 138/28.09.2012;

H.G. nr 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism” republicata;

„normativul privind proiectarea terenurilor sportive si stadioanelor (unitatea functionala de baza) din punct de vedere al cerintelor Legii 10/1995;

Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014

Legea 350/2001actualizata

Ordinul 140/2011

-toate reglementarile legislative din domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului si cele din domeniile conexe

### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul documentației de față îl constituie un teren agricol, situat in extravilanul localității MOSNITA NOUA, in vestul localitatii MOSNITA NOUA.

Documentatia va reprezenta un instrument operational pentru autoritatile locale si pentru specialistii din domeniul urbanismului in vederea aplicarii de reguli urbanistice care sa conduca la dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Se urmărește completarea fireasca a tramei stradale generale existente în zona conform PUZ-urilor avizate anterior, și propunerea regulamentului de urbanism pentru aceasta zona cu loturi gândite în vederea dezvoltării, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele existente, cu maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția preconizată de dezvoltare a acestei zone importante prevazute prin PUZ ca zona rezidentială cu funcțiuni complementare și dotări și servicii publice; și spații verzi.

Planul urbanistic zonal de față propune schimbarea categoriei de folosință a terenului în vederea lotizării cu caracter rezidențial în vederea construirii de locuințe individuale/locuințe cuplate individuale (25 loturi), a 5 loturi prevazute pentru zona verde (nr. 1, nr. 21 și nr. 29, nr. 30, nr. 31 protecție canal), a unui lot prevazut pentru dotări și funcțiuni publice (nr. 2), cat și a 2 loturi prevazute pentru drum (nr. 32 și nr. 33).

### **1.3. *Surse documentare***

#### **BAZA PROIECTĂRII**

Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către Primăria Comunei MOSNITA NOU, a CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIS (documentații avizate sau aflate în curs de avizare), a ridicării topo efectuate în zonă.

Propunerile se aliniază intențiilor din prevederile PUZ Director Mosnita Noua și alte documentații de urbanism avizate în zona.

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

### **2.1. *Date privind amplasamentul***

#### **REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității MOSNITA NOUA, în vestul localității MOSNITA NOUA

Parcelele existente în zona au fost dobândite în urma atribuirii titlurilor de proprietate conform Legii nr. 18, sau au fost cumpărate prin contract de vânzare cumpărare.

Beneficiarul documentației este:

#### **FRANDES OVIDIU-PETRU**

- S teren = 27100 mp
- C.F. nr. 401146 MOSNITA NOUA; Cad A 711/1/1 - 4500mp
- C.F. nr. 400449 MOSNITA NOUA; Cad A 157/4/5 - 22600mp

Nu există sarcini;

#### **REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a terenului din zonă este cea agricolă, respectiv arabil în suprafață de 27100 mp.

### **2.2. *Evoluția zonei***

#### **DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE PROBLEME DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM**

Terenul face parte dintr-o zonă mai amplă de suprafețe de teren cu folosință agricolă și este corelat cu prevederile PUZ Director Mosnita Noua și alte documentații de urbanism avizate în zona.

Zona a fost traversată de o rețea de drumuri de exploatare și canale de desecare aflate în evidență ANIF, care au generat o trama stradală generală conturată în PUZ-ul cu caracter director Mosnita Noua.

PUZ-ul Director Mosnita Noua a trasat directia de dezvoltare fiind stabilita zonificarea functionala cat si o retea stradala primara.

Terenul in suprafata de **27100mp** este delimitat de:

-la vest: PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE aprobat prin HCL 85/29.03.2017 pe parcelele cu nr. Cad 400455, 400454, 400716, 400452.

nord: DE 711/2

est: PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE aprobat prin HCL 85/29.03.2017 pe parcelele cu nr. Cad 416984, 416864.

sud: DJ 592

În prezent, terenul este neconstruit și afectat culturilor, datorită specificului său.

*In vest, est si nord au fost avizate lotizari pentru zona de locuinte, functiuni complementare,dotari. Trama stradala generata din aceste documentatii va fi corelata cu propunerea de trama stradala din cadrul prezentei lotizari.*

### **2.3. Încadrare în localitate**

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață totală de **27100mp** și este situat în partea de vest a comunei Mosnita Noua.

In zona de est a localitatii Mosnita Noua, conform documentatiilor de urbanism aprobat a fost prevazuta extinderea localitatii cu functiunea rezidentiala, completata cu dotari si servicii publice, spatii verzi. Aceasta zona lotizata si este in curs de edificare.

Limita sudica a terenului este reprezentata de drumul judetean DJ592.

### **2.4. Elementele cadrului natural si caracteristici geo-tehnice ale terenului**

Zona este lipsită de factori de poluare neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată.

Terenul face parte dintr-o zona mai ampla de suprafete de teren cu folosinta agricola care au fost transformate prin planuri urbanistice zonale in parcele cu caracter rezidential.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu  $T_c=1,0s$  și  $K_s=0,16$  echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

In urma studiilor geotehnice elaborate pentru diferite lucrari din apropierea zonei s-au identificat umpluturi de pamant de cca. 0,40 m, argile pana la cca. 0,80m urmate de straturi de nisip si pietris. Apa freatica se gaseste la 1,50-2,00m. Adancimea de inghet conform STAS 6054-77 este de 0.80 cm.

### **2.5. Circulația**

#### **CIRCULAȚII EXISTENTE**

Terenul luat în studiu în suprafață de **27100 mp**, este amplasat în partea de vest a comunei Mosnita Noua. Documentatiile de urbanism aprobat anterior, au propus o trama stradala cu profile principale de 21m/26m si profile pentru strazile interioare de 12m, respective 16m (avand la baza reteaua de drumuri de exploatare existente).

*Datorita tramei stradale existente definita prin PUZ-urile avizate anterior, in cadrul lotului studiat este posibila parcelarea doar prin introducerea a trei strazi infundate de mici dimensiuni care deserves accesul spre 10 loturi. In partea de est a lotului este prevazut un drum (6m) prin documentatia de urbanism avizata anterior si care va fi extins pana la prospectul de 12m prin acesta documentatie. Transversal, se vor continua drumurile existente avizate prin documentatiile anterioare (aferente terenurilor aflate in stanga/dreapta a terenului in studiu).*

**Terenul in studiu are acces in DN592 prin realizarea de drumuri care sa completeze trama aprobată anterior. Paralel cu DN592 este trasat un drum colector care va fi completat prin aceasta documentatie.**

**Se vor respecta si prelua in documentatie toate zonele de protectie impuse de catre avizatori (ex: fata de DJ, fata de traseu LEA-Enel, fata de canal-ANIF... etc)**

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

În prezent, terenul în studiu este neconstruit și afectat culturilor.

Pe terenurile vecine unde au fost aprobată PUZ-uri anterior se gasesc în diferite faze de proiectare și execuție construcții pentru locuințe.

## **2.7. Echiparea existentă**

### **– Alimentarea cu energie electrică**

La data elaborării acestui PUZ nu există traseu electric în zona.

### **– Telefonie**

La data elaborării acestui PUZ nu există rețea de telefonie în zona.

### **– Retea TVC**

La data elaborării acestui PUZ nu există rețea TVC în zona.

### **– Alimentarea cu energie termică**

La data elaborării acestui PUZ nu există rețele termice primare în zona.

### **– Alimentarea cu gaze naturale**

La data elaborării acestui PUZ nu există rețele termice primare în zona.

### **– Lucrari edilitare**

Nu există rețele de apă, canalizare menajeră sau pluvială în zona cuprinsă în studiu.

## **2.8. Probleme de mediu**

### **FACTORI DE POLUARE**

Principalii factori de poluare din zonă sunt:

- Nu sunt factori de poluare în zona

## **2.9. Opțiuni ale populației**

După obținerea titlurilor de proprietate, s-a manifestat tendința deținătorilor ce au terenuri în vecinătatea Timișoarei de a dezmembra parcelele și de a le vinde în scopul construirii de locuințe, funcțiuni complementare, dotări, agrement etc. Noii proprietari sunt în general locuitori ai municipiului.

Terenul în suprafață de **27100mp** luat în studiu în acest P.U.Z. este așezat în partea de vest a comunei Mosnita Nouă.

Această tendință de a da suprafețelor de teren cu destinația inițială de terenuri agricole o altă funcționare, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare a comunei să țină seama de aceste intenții.

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

### **DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE**

### **PROBLEME DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ**

- În perimetru amplasamentului studiat se propune dezvoltarea zonei (în conformitate cu prevederile PUZ director) prin lotizare după o trama stradală rectangulară cu prospecțe pentru strazile interioare de 12m a unui număr de 33 loturi după cum urmează:

- 25 de loturi în vederea construirii de locuințe individuale (sau cuplate),
- 2 loturi pentru zona verde - lot nr. 1 și nr. 21,
- 3 loturi (lot nr. 29, 30, 31) protecție canal (se vor intabula ca și zona verde),

- 1 loturi prevazut pentru dotari si servicii publice - lot nr. 2,
- 2 loturi prevazute pentru drum (nr. 32 si nr. 33).

• Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității și reglementările prevazute în PUZ-uri directoare aprobate anterior cat și a lotizarilor avizate anterior acestei documentații;
- situația juridică a terenului;

Noile drumuri completează traseul propus prin lotizarile avizate anterior și urmărește să facă posibilă parcelarea loturilor ținând cont de modalitatea în care ele pot coopera. Datorita pozitiei drumurilor existente pe directia N-S, pentru realizarea acestei parcelari presupune realizarea a trei strazi infundate de mici dimensiuni.

#### ORIENTAREA FATĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Loturile beneficiază de o orientare bună, având fronturile orientate nord-est/sud-est.

#### REGIMUL DE ÎNALTIME

Locuințele individuale vor avea regimul de înaltime maxim admis de D+P+2E+M/Er.

Pentru loturile prevazute pentru dotari si functiuni publice regimul de înaltime maxim admis este de D+P+2E+M/Er

#### REGIMUL ECONOMIC

Din totalul suprafetei de **27100mp** aflate în folosință agricolă, **17152mp** vor fi destinați parcelării în vederea construirii de locuințe respectiv **1899 mp** revin parcelelor destinate pt dotari si servicii publice.

**Costurile pentru introducerea utilitatilor, de realizare a podeturilor peste canal, a pietrurii drumului cat și a operatiunilor cadastrale și notariale (dezmembrare/intabulare după aprobare P.U.Z.) vor fi suportate de catre beneficiari și vor fi detaliate prin Planul de Actiune la o fază ulterioară a planului urbanistic zonal.**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONĂ**

- Absența în zonă a drumurilor amenajate;
- Absenta utilitatilor: apa, canalizare, gaz, telefonie, cablu TV;

#### **PROPUNERI DE REZOLVARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN ZONĂ**

Tendința de extindere a zonelor rezidențiale a generat și pune în continuare problema apariției de noi strazi. Unul din scopurile propuse în acest proiect este și reglementarea caracterului și a traseului acestor drumuri în corelate cu trama existentă în zona cat și rezolvarea traseului utilitatilor aferentă loturilor propuse.

Traseul conductelor de gaze naturale, prin zona de protecție impusă, generează o zonă verde care traversează zona studiată.

### **3.2. Prevederi ale PUG Mosnita Nouă**

#### **ÎNCADRAREA ÎN PUG**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal de față se încadrează în prevederile PUZ-ului director, care are în vedere pentru situl studiat dezvoltarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și spații verzi

Pe terenul în suprafață de **27100 mp** luat în studiu în acest P.U.Z., se propune firesc, extinderea zonei de locuințe, cu un număr de 25 de parcele pentru locuințe individuale, 5 loturi pentru zona verde (3 loturi zona verde protecție canal), 1 lot prevazut pentru dotari și servicii publice, și 2 loturi pentru drum.

De asemenea circulațiile propuse completează trama de circulație propusă în PUZ-uri aprobate anterior acestei documentații.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelelor, cat si pentru loturile cu nr. 1 si 21 o zona verde amenajata pentru loisir mai generoasa. Linga canalul Hcn 156/2 se prevad loturi zona verde de protectie cu latimea de 2,5m conform Aviz ANIF.

### 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de D (S)+P+1E+M/Er locuinte si D(S)+P+2E+M/Er dotari si functiuni publice.

#### AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FĂTĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor interioare cu profil de 12 m (limita dintre domeniul privat și domeniul public) se va face cu o retragere minimă obligatorie de 3,00/5,00m.

Prin excepție se poate mări această retragere de la 5,00 la 7,00 m, în cazul în care minimum 3 clădiri alăturate se amplasează cu această retragere.

#### BILANȚ TERITORIAL

| SUPRAFAȚA TEREN                                      | existent |     | propus |       |
|--|----------|-----|--------|-------|
|  | mp       | %   | mp     | %     |
| TOTAL ZONĂ REGLEMENTATA                              | 27100    | 100 | 27100  | 100   |
| TEREN PT. DRUM                                       |          |     | 6148   | 22,68 |
| -  | -        | -   | -      | -     |
| ZONA VERDE (se va intabula in CF ca si spatiu verde) |          |     | 1901   | 7,00  |
| LOTURI LOCUINTE +FCT COMPLEMENTARE                   |          |     | 17152  | 59,32 |
| LOTURI DOTARI SI SERVICII PUBLICE                    |          |     | 1899   | 7,00  |

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urmări crearea condițiilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realizării circulațiilor nou propuse.

Se va modifica proprietatea asupra terenului, după cum urmează:

- din totalul suprafeței de teren de **27100 mp**, va fi cedat domeniului public **6148mp**, reprezentând **22,68%**.

#### CIRCULAȚIA TERENURILOR

| nr. topo<br>parcelă<br>existentă | suprafață<br>parcelă<br>existentă | suprafață<br>parcele |       | Suprafață de teren<br>ce trece în<br>domeniul public |       | P.O.T.*<br>admis | C.U.T.*<br>ADMIS |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------|--|-------|------------------|------------------|
|                                  |                                   | mp                   | mp    | %  | mp    |                  |                  |
| Vezi CF<br>în anexă              | 27100                             | 20952                | 77,32 | 6148   | 22,68 | 30 %             | 0,9              |

P.O.T. admis este de 30 %- locuințe

P.O.T. admis este de 40 %- pentru zona mixta



Intocmit :  
arh. Alideia Suciu