

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Înregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

**Proiect: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 46 DIN 10.03.2008 DIN
LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU REGIM REDUS DE
ÎNĂLȚIME CU PRELUAREA AVIZELOR ÎN TERMEN DE VALABILITATE DIN CU
NR. 1072/04.06.2018**

**Amplasament: sat URSENI, comuna MOȘNIȚA NOUĂ, județul TIMIȘ
PARCELA C.F. NR. 413199 MOȘNIȚA NOUĂ, nr. Top. 413199**

Beneficiari : SC A&M AMBIENT SRL

Nr. Proiect : 50/2019

Faza : PLAN URBANISTIC ZONAL [P.U.Z.]

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE PROIECT: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 46 DIN 10.03.2008
DIN LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU
PRELUAREA AVIZELOR ÎN TERMEN DE VALABILITATE
DIN CU NR. 1027/04.06.2020**

AMPLASAMENT : sat URSENI, comuna MOȘNIȚA NOUĂ, PARCELA C.F. NR.
413199

BENEFICIARI : S.C. A&M AMBIENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.

NR. PROIECT: 50/2019

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

COLECTIV DE PROIECTARE

SEF PROIECT

Arh. Diplomat Boldog Elemer

PROIECTANT EDILITARE

Dr.Ing. Beilicci Robert

Aceasta documentatie [piese scrise si desenate] **este proprietatea S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.** si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care este in mod specific furnizata conform prevederilor contractuale . Ea nu poate fi reprodusa , copiata , imprumutata , intrebuintata total sau partial , direct sau indirect in alt scop fara permisiunea prealabila a societatii **S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.**, acordata in scris .

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.FOAI DE CAPAT
- 2.COLECTIV DE PROIECTARE
- 3.BORDEROU
- 4.MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1.0. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse de documentare
 - 2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea tehnico-edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
 - 3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
 - 3.9 Cadrul legal
 - 4.0. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. INCADRARE IN ZONA | PL.01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | PL.02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE | PL.03 |
| 4. MOBILARE PARCELA | PL.04 |
| 5. PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR | PL.05 |

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1.0. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

**DENUMIRE PROIECT: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 46 DIN 10.03.2008
DIN LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME CU
PRELUAREA AVIZELOR ÎN TERMEN DE VALABILITAE DIN
CU NR. 1027/04.06.2018**

AMPLASAMENT : sat URSENI, comuna MOȘNIȚA NOUĂ, PARCELA C.F. NR.
413199

BENEFICIARI : S.C. A&M AMBIENT S.R.L.

PROIECTANT: S.C. BUILDING PROJECTCONCEPT S.R.L.

NR. PROIECT: 50/2019

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

S-a respectat "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL
- CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" precum si "GHIDUL CUPRINZAND
PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI
APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE
LOCALE" al MLPAT aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175 / N / 16.august.2000 si cu
Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.august.2000, a Legii 350/2001 privind Amenajarea
Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum și
în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General
de Urbanism.

S-a tinut cont de prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru
aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata a populatiei .

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

1.1 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului , conform conditiei impuse in Certificatul de Urbanism nr. 708 din 13.05.2020 privind intocmirea unui plan urbanistic zonal in vederea parcelarii si amplasării de constructii rezidențiale cu functiuni complementare, dotări și servicii publice pe terenul inscris in C.F. Nr. 413199, teren arabil in intravilanul extins al localitatii URSENI, in suprafata totala de 20 162 mp.

Scopul lucrarii este acela de a intregi zona cu funcțiune colectivă, respectiv servicii și locuire.

Beneficiarul solicita intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru parcela cadastrală 413199 situată in teritoriul intravilan al localitatii Urseni – in vederea realizarii de locuinte semicolective si a unei zone de sericii si locuire cu regim maxim de inaltime P+3E+Er, P+3Er și P+1E+Er.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.Z. director Moșnița Nouă
- parcelări existente în zonele adiacente
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare

2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

In vecinătatea zonei studiate s-au întocmit până în prezent PUZ-uri aprobate, dezvoltarea construcțiilor de locuințe, locuințe colective, locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice luand amploare datorită apropierii de perimetrul intravilan al localității Urseni si a drumurilor existente din zonă.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in teritoriul intravilan al localității Urseni pe parcelele cu nr. top. 413199 in suprafata de 20 162,00 mp inscrisa in C.F. nr. 413199, proprietate privata a **lui s.c. A&M AMBIENT s.r.l. , sat Urseni.**

Parcela studiata este delimitata :

- la nord – teren arabil A 568/1/23;
- la est – drum comunal DC 138;
- la sud – teren arabil A568/1/25 ;
- la vest – drum de exploatare DE 568/3.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

a.Consideratii generale.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul comunei Mosnita apartine campiei joase a raurilor Timis-Bega.

Zona studiata in cadrul PUZ este situata in partea nordică a localității Urseni.

b.Potential natural.

Din punct de vedere al cadrului natural terenul studiat este situat in plina zona de campie, functiunea de baza fiind cea agricola.

c. Date geotehnice

Constructia geologica a terenului este de: argile, prafuri, pietrisuri, nisipuri loessuri, depozite leosiene provenite din macinarea dealurilor piemontane estice spalate de ape. Apa freatica este prezenta in straturile nisipoase si in cele argiloase de grosime mai mare.

Studiile geotehnice efectuate au etalat urmatoarele conditii de fundare:

- teren bun de fundare $h_{min} = 1,5m$
- presiunea admisa p.a. = $1,5 - 2,0 \text{ kgf/cm}^2$
- apa freatica are nivelul intre 3,5 m

Apa freatica este foarte agresiva la metale si fata de betoane prezinta o agresivitate sulfatica. Tinand cont de nivelul apelor freactice subsolul obiectivelor propuse va putea avea adancimea de 2.00 m de la nivelul actual al terenului.

In situatia in care la executarea sapaturilor pentru fundatii, local se vor semnala umpluturi sub cota de fundare, acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural .

Regimul de inaltime propus este de P+M, P+1E + M maxim.

Seismic, in conformitate cu Normativul P100/1992, teritoriul se incadreaza in zona categoria D (constructii de medie importanta) cu urmatoarele caracteristici:

- coeficient de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 1,0s$
- grad de seismicitate echivalent = 7,5.

2.4.CIRCULATIA

Parcela 413199 care fac obiectul studiului, in situatia actuala au accesul dinspre localitatile Mosnita Noua, respectiv Urseni, prin Drumul Comunal DC886 care face, spre nord, accesul direct la drumul judetean DJ 592 Timisoara - Buzias.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul se afla pe parcela 413199 totalizand o suprafata de 20.162,00 mp.

Folosinta actuală a parcelei studiate – teren arabil in intravilan. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumurile de exploatare (de pamant) nemodernizate.
- lipsesc dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, telefonie.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată, fiind zona agricola nu este dotata cu echipare subterana-apa canal.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este in totalitate cuprinsa in circuit agricol.

Zona nu prezinta riscuri naturale. Condițiile de autorizare a executării constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului ce doreste dezvoltarea unei zone de locuit. Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 708/13.05.2020– elaborat de Comuna Moșnița Nouă, se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in C.U..

3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERILE P.U.G.

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC ZONAL cu caracter Director al comunei Mosnita Noua elaborat anterior cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate , integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Prin studiu s-a urmarit incadrarea in Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director Timisoara - Mosnita Noua - pr. S.C. IPROTIM S.A. nr.48004/010 avand in vedere elementele existente, cele impuse cat si legislatia in vigoare.

Propunerile Planului Director s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiată se incadreaza in

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

prevederile Planului Director.(vezi pl.01-INCADRAREA IN TERITORIU)

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

- zonă locuire semicolectivă, servicii și locuire.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsa in totalitate in circuitul agricol avand folosinta de arabil in intravilan. Terenul este relativ plan.

Solutia propusa are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale permitind o buna insorire a fatadelor si curtilor.

Regimul de inaltime al constructiilor este limitat la P+3E+M, P+3Er, respectiv P+1E+Er maxim, prin regulamentul de urbanism instituindu-se obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 20% din suprafata lotului.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Incadrarea in teritoriu – pl.01 – prezinta o solutie de organizare a teritoriului avind in vedere elementele existente si impuse cat si legislatia in vigoare.

Accesul principal in zona studiată, Drumul Comunal DC 138 va dezvolta un profil de 26 m cu 7 m carosabil conform P.U.Z. cu caracter Director Mosnita Noua. Drumul de exploatare DE 568/3 aflat pe limita vestica a parcelei va dezvolta un profil de 16 m cu 7 m carosabil.

Parcela studiată este traversata in diagonala de un traseu ce va dezvolta un profil de 21 m cu 7 m carosabil determinat de asemenea de existenta unei antene de irigatii, inclusa la fel in ampriza propusa intr-un culoar de protectie de 4 m [2 m ax].

Profilele cu prospectul strazilor principale (21,00 m ; 26,00 m) si a strazilor secundare(16,00 m ; 12,00 m) sunt prezentate in pl. 03.-Reglementari Urbanistice – Propuneri de Urbanism.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal. Trama stradala este coordonata cu prevederile P.U.Z.-ului Director.

In zona spatiilor comerciale a institutiilor publice si a serviciilor de interes general sunt prevazute parcaje.

3.4.SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor caselor de locuit si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Criteriile principale de organizare urbanistică - a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- lotizarea parcelei C.F. nr. 43199, cu suprafața 20 162,00 mp, cu scopul construirii de locuințe colective, servicii și locuire.

Prin PUZ se propune a fi schimbată destinația terenului din teren arabil în teren curți construcții, care va alcătui o unitate teritorială de referință **U.T.R. – ZONĂ LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ ȘI ZONĂ MIXTĂ.**

În cadrul prezentului U.T.R. se propun a fi conturate 6 unități de vecinătate:

- U.d.V.1 – ZONĂ LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ – max. 6 apartamente/ clădire
- U.d.V.2 – ZONĂ LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ – max. 10 apartamente/ clădire
- U.d.V.3 – ZONĂ MIXTĂ(dotări și servicii la parter, locuire colectivă la etaje)
- U.d.V.3' – ZONĂ MIXTĂ(dotări și servicii la parter, locuire colectivă la etaje)
- U.d.V.4- SPAȚIU VERDE
- U.d.V.5 - CIRCULAȚII

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la 5,00 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Clădirile vor fi retrase de asemenea și față de spatele lotului la minimum 10,00 m, respectiv 9,00 m (pentru parcelele 1). Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Construcțiile se vor amplasa în așa mod încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normelor în vigoare.

Construcțiile amplasate pe parcelele aflate la intersecții de străzi vor respecta retragerea obligatorie față de cele două laturi aflate spre stradă.

Regimul de înălțime

- regim de înălțime maxim:
- U.d.V.1 – ZONA LOCUIRE SEMICOLECTIVA – maxim 6 apartamente/ cladire – **P+1E+Er; Hmax. Cornișă= 11 m;**

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
 Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
 Tel/fax: 0723 573 535;
 E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

- U.d.V.2 – ZONA LOCUIRE SEMICOLECTIVA – maxim 10 apartamente/ cladire – **P+3E+Er; Hmax. Cornișă= 18 m;**
- U.d.V.3 – ZONA MIXTĂ (SERVICII + LOCUIRE COLECTIVĂ LA ETAJE) – **P+3E+Er; Hmax. Cornișă= 18 m;**
- U.d.V.3' – ZONA MIXTĂ (SERVICII + LOCUIRE COLECTIVĂ LA ETAJE) – **P+3E; Hmax. Cornișă= 16 m;**

Bilantul teritorial si indici maximi admisibili

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
1	TEREN ARABIL	20 162.00	100.00	20 162.00	100.00
2	ZONA LOCUIRE SEMICOLECTIVA	-	-	10 440.00	51.78
3	ZONA MIXTĂ (servicii si locuire colectivala etaje)	-	-	2 467.00	12.24
4	ZONA SPATII VERZI	-	-	1 412.00	7.00
5	ZONE CIRCULATII	-	-	5 843.00	25.98
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	20 162.00	100.00	20 162.00	100.00

3.6. DEZVOLTREA RETELEI EDILITARE

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua**, rețea existenta în intravilan și administrata de AQUATIM S.A (rețeaua de pe DJ 592).

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa în zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Mosnita Noua**, existent pe DJ 592.

Apele pluviale

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropata, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde din partea nordica a PUZ).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retenție va fi descarcata controlat în canalul de desecare aflat la nord de zona studiata - **Hcn 569**, prin intermediul unei *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de închidere îngropata.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Alimentarea cu energie electrică

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

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 energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului public se propune amplasarea a 16 stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

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 energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

e) Telecomunicații si televiziune prin cablu

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@ yahoo.com

subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Alimentarea cu gaz

In zona parcelată există rețele de gaze naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale sunt necesare a se executa următoarele lucrări :

- extinderea conductei de presiune redusă pe lângă drumurile comunale interioare până în dreptul obiectivului
- branșamentul de gaze naturale presiune redusă pentru fiecare imobil
- post de reglare măsurare

Conducta și branșamentele de gaze naturale presiune redusă se vor poza subteran , de-a lungul străzilor proiectate la adâncimea de 1,10 m.

Postul de reglare-măsurare va fi prevăzut cu regulator și contor volumetric. El va fi amplasat la limita de proprietate a parcelei.

Deșeurile menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată , pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

In zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de locuințe și funcțiuni complementare. In vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, lemn,etc.
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere în afara rețelelor și spațiilor special destinate

Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru apa freatica:

- apa menajera
- Sursa de apa: din rețeaua localitatii Mosnita Noua

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde din partea nordica a PUZ).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat in canalul de desecare aflat la nord de zona studiata - **Hcn 569**, prin intermediul unei *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Protecția aerului

Spațiile de locuit sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă sub nivelul $V_{med} = 0,1$ mc/ora

Evacuarea gazelor se face pe coșuri prevazute pentru fiecare imobil și racordate la centrale proprii.

Diametrul cosului: D_n coș max.= 180 mm

Prizele de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice: - priza directa de aer

- priza directă centrată pe coșul de evacuare

Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici:

- Coș de evacuare noxe: - înălțimea coșului = 0,8m de la limita coamei clădirii

- Diametrul coșului min. = 100mm

- Poziția coșului : $+5^0$ (scos pe fațadă) și până la 90^0 (scos pe acoperiș) față de orizontală

Bilanțul de deșuri

Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golate de catre intreprinderea specializata, pe baza unui contract de servicii.

Deșeurile rezultate 23mc/an, compuse din:

- Ambalaje și pierderi funcționale de produse, care se pot ușor colecta în containere de 1,2 – 2,0 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare locuință, în spații special amenajate .

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Ca obiective de utilitate publică se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumului și a zonei de rețele edilitare și posibilitatea realizării în zonă de funcțiuni cu caracter public.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z.:
- 7 271.22 mp va fi trecuta in proprietatea publica a Consiliului Local reprezentand drumurile si parcela de spatii verzi
Lucrarile propuse a se realiza sunt : căi de comunicație, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului.
Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public. Determinarea circulației terenurilor între deținători este cuprinsă în cadrul pl. 05 – Proprietatea si circulatia terenurilor.

3.9. CADRUL LEGAL

- legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor...
- legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare
- legea nr.5/2000 privind zonele protejate
- legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor
- legea nr. 107/1996 privind apele
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- codul civil
- O.M.S. 119/2014 actualizat în 2018 privind igiena și modul de viață a populației
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri; Pr. Med.; MLPAT
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Ghid elaborare PUZ si HCJ 115/2008
- Ordin 233/2016

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate și integrate în P.U.G. Moșnița Nouă

- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus

pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții de locuințe semicolective în zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe semicolective și dotări. Clădirile vor avea un regim de P+1+M, P+3E și P+3E+M

În zonă vor putea să apară spații comerciale (la parter). Aceste spații comerciale se vor putea realiza doar un comerț de mică amploare, vânzare cu amănuntul de produse alimentare sau cu caracter de mic restaurant de mică capacitate de max.30 locuri sau servicii ca : mici cabinete medicale, birouri individuale de avocatură, etc. Se vor respecta normele de liniște specifice zonelor de locuințe și se va solicita acordul vecinilor. Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări care pot condiționa aplicarea prezentului PUZ

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Implicarea beneficiarilor în proiecte de parteneriat public-privat, în vederea atragerii de fonduri structurale, datorită faptului că echiparea întregii zone depășește cu mult posibilitățile de realizare ale acestora de către administrația locală.

Preluarea drumurilor de acces de către administrația locală și extinderea rețelelor tehnico edilitare reprezintă prioritatea în dezvoltarea efectivă a zonei, eliberarea autorizației de construire fiind condiționată de existența acestora sau în cel mai defavorabil caz de existența unor proiecte în fază de execuție. În faza finală se vor amenaja drumurile de acces, în vederea unei funcționări în condiții normale a zonei.

Intocmit,
Arh. Diplomat Boldog Elemer