



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, *extravilan Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 404649, NR. CAD: 404649, S.teren= 14.000m²*

BENEFICIAR: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, *extravilan Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²*
Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA
MEMORIU DE PREZENTARE



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 404649, NR. CAD: 404649,

S.teren= 14.000m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Colaboratori: -

Data elaborării: AUGUST 2023

2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud a localității Urseni, com. Mosnita Noua, în extravilan, la nord fata de drumul de exploatare DE524/12, la sud fata de strada Timis, la vest fata de DE 516/6 a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **14.000 m²** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 404649** și se află în proprietatea următorilor: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELINA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA. Delimitarea zonei studiate este realizată astfel: se va studia o zona mai ampla care sa cuprinda strada Timis si limita intravilanului existent al satului Urseni la Nord, drumul de exploatare DE 516/3 la Sud, Drumul de exploatare DE 516/6 si limita intravilanului existent al satului Urseni la Est, drumul de exploatare DE 517 si canalul de desecare Hcn 518 la vest.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenurilor identificate prin CF-ul mentionat mai sus din teren arabil în extravilan în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
 - reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
 - regimul maxim de înălțime admis;
 - racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Conform prevederilor din PUZ DIRECTOR MOSNITA NOUA, această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, iar prin funcțiunile propuse în cadrul planului urbanistic zonal prezent aceste prevederi nu se modifică.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Moșnița Nouă, Certificatul de Urbanism nr.2302 din 17.12.2021, prelungit pana la data de 18.12.2023, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă- in curs de elaborare;
- PLAN URBANISTIC ZONAL DIRECTOR MOSNITA NOUA;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**, în concordanță cu construcții existente deja in zona, în intravilanul extins și extravilanul comunei Moșnița Nouă, sat Urseni;
- soluțiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradală majoră propusă prin alte documentații de urbanism aprobate;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de locuit, asta și în contextual în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat se poate observa în planșa 06.STUDIU DE CVARTAL. Studiu de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul extins al comunei Moșnița Nouă, în imediata vecinătate a satului Urseni.

- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării accesibile pe cale rutiera fata de municipiul Timișoara, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu municipiul Timișoara – Calea Urseni.

4.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de sud a localității Urseni, com. Moșnița Nouă, în extravilan, învecinându-se pe laturile de est și de nord cu limita intravilanul existent al satului Urseni.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare DE 516/3 și pe latura nordică din strada Timisului. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la NORD – Strada Timis;
- la VEST – parcela aflată în proprietatea persoanelor fizice sau juridice având C.F. nr. 424358;
- la EST – DE 516/6;
- la SUD - DE 516/3.

4.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

4.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Zona studiată prin documentația de față este accesibilă într-un mod deficitar din zona de sud a terenului, din drumul de exploatare DE 516/3, și din nord, din strada Timisului.

4.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea conform PUG în lucru și PUZ cu caracter director – zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Zona este preponderent definită de parcele destinate locuințelor individuale, cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



C.F. 404649, comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, numar topografic **404649**, nr. cad. Vechi **A 516/1/14** în suprafață de **14.000 m²**, arabil extravilan, proprietar – **MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA;**

- S totală = 1,40 ha

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat face parte din intravilanul existent al satului Urseni (vatra veche a satului), fiind astfel delimitate parcele pentru locuințe de tip rural, amplasate pe parcele a caror configuratie se remarca prin front ingust si adancimi mari, funcțiuni complementare regasite preponderent de-a lungul strazii principale a satului și fara zone verzi cu acces public. Amplasarea acestora ține cont de tesutul construit existent si a traseelor drumurilor de exploatare existente, fiind relaționate cu componente existente în teren, cum sunt strada Timisului la Nord, drumul de exploatare DE 516/6 la est și DE 516/3 la Sud.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea terenului studiat există construcții pe parcele private, fondul construit specific localitatilor rurale fiind rarefiat si avand o densitate scazuta.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din proximitatea terenului analizat în cadrul documentației de față este compus din locuințe individuale cu regim de înălțime variabil (P – P+1E+M) și acoperis de tip șarpantă.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Arealul studiat are un caracter preponderent rezidențial, motiv pentru care prezența serviciilor necesare locuirii este relativ redusă. Cele mai apropiate funcțiuni comerciale sunt localizate în localitatea Urseni – strada Mare – sau in localitatea Mosnita Noua, pe strada Principala, o arteră majoră de circulație care facilitează accesul cu automobilul individual, în detrimentul accesibilității pietonale.

- Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că în prezent, terenul are regim de teren arabil în extravilan, nu există spații publice verzi amenajate, iar pentru zona din proximitate dezvoltarea infrastructurii verzi nu a fost încă realizată.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu există.
- Principalele disfuncționalități

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- 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 de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



b) funcționale

- datorită fondului construit existent, care are caracter rural, cu densitate redusă, fezabilitatea implementării serviciilor și a dotărilor esențiale funcțiunii de locuire este redusă.

4.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită de parcela aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice cu C.F. nr. 424358 la VEST, limita intravilan existent sat Urseni și DE 516/6 la est, drumul de exploatare DE 516/3 la SUD și strada Timisului la NORD.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;
- Completarea profilului de drum prevăzut prin PUG Mosnita Noua în curs de elaboare pe latura estică, de-a lungul drumului de exploatare DE 516/6 cu un profil stradal de 18m, și a drumului cu profil de 12m de-a lungul drumului de exploatare DE 516/3 la SUD impun rezervarea unor suprafețe de teren pentru extinderea unei rețele stradale adaptate nevoilor.

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă în intravilanul localității Urseni pe strada Timisului și pe strada Colonistilor, Dn. 110 mm.
- rețea de canalizare menajeră tot pe strada Timisului și strada Colonistilor, PVC D=250 mm .

În apropierea zonei studiate nu există canale de desecare care preiau surplusul de ape meteorice.

c) Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului de principiu eliberat de către DELGAZ GRID S.A, în zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, conform planului anexat.

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul. Conform acordului obținut de la Compania Națională de Transport al Energiei Electrice "Transelectrica", terenul propus pentru a fi reglementat nu este amplasat în apropierea unei capacități energetice, existente sau viitoare, aflat în gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica". De asemenea, obiectivul propus se află în apropierea unor instalații deținute de compania Enel Distribuție – linii electrice subterane de 0,40 kV, marcate pe planul anexă al avizului cu nr. 11161193 / 22/08/2022 și față de care, propunerile din cadrul documentației de urbanism prezente vor respecta condițiile impuse de legislația aferentă în vigoare.

e) Telefonizare



Pentru identificarea traseelor rețelelor de telefonie se vor obtine avize de principiu din partea autoritatilor abilitate.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

4.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, multe dintre acestea având și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile sau pășuni. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor publice verzi.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

4.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul în lucru, a PUZ-ului DIRECTOR Moșnița Nouă și a planurilor urbanistice aprobate anterior P.U.Z.-ului în lucru;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
 - Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare;



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

5.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasarea unor locuințe și funcțiuni complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată.

5.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General în lucru și în PUZ-ul DIRECTOR al comunei Moșnița Nouă, zona studiată este reglementată ca zonă pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

5.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin prevederea de spații verzi – parcuri publice între diversele parcele construibile în proporție de minim 7%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

5.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Se propune generarea unei rețele de străzi cu un prospect de 18m pentru drumul localizat la Est față de teren, profil de 12 m pentru drumul definit pe latura sudica a terenului, și profil de 12m pentru drumul interior ce strabate zona mediana a parcelei pe directia Est-Vest.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămiști moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

- Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației aeriene – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



5.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Urseni, comuna Moșnița Nouă;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- 1 parcela pentru spațiu verde cu suprafața de 980 m²;
- 13 parcele pentru locuințe cu maxim doua (2) apartamente/imobil – cu suprafețe variind între 543 m² și 757 m²;
- 1 parcela dedicata zonei de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu max 6 apartamente/ imobil, cu suprafata de 1.167 m²;
- regim de înălțime redus, maxim S/D+P+1E+M/Er pentru locuințe cu maxim doua (2) apartamente (parcelele 1-13) și maxim S/D+P+2E+M/Er pentru parcela dedicata zonei de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu max 6 apartamente/ imobil (parcela 15);
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
<i>Subzonă locuințe cu maxim 2 apartamente/imobil</i>	-	-	8.791	62,79
<i>Subzonă de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu max 6 apartamente/ imobil</i>	-	-	1.167	8,34
<i>Subzonă spații verzi</i>	-	-	980	7,00
<i>Drumuri, platforme, parcaje și accese</i>	-	-	3.062	21,87
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	14.000	100	14.000	100

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Subzonă dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu max 6 apartamente/ imobil

P.O.T. maxim - 40%;

C.U.T. maxim – 1,60;

H.max. S/D+ P+2E+M/Er (H.max. cornișă – 14m, H.max. coamă – 16m).

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

PR. NR. 17/2022 – P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

Subzonă locuințe cu maxim 2 apartamente

P.O.T. maxim - 30%;

C.U.T. maxim – 0,90;

H.max. S/D+P+1E+M/Er (H.max. cornișă – 9m, H.max. coamă – 11m).

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela (minim 2 locuri/unitate locativă). Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

5.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **14.000 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotari și servicii publice, aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, la limita sudica a localitatii Urseni.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea existentă în intravilanul localitatii Urseni și administrată de AQUATIM S.A. (pe strada Timisului, la limita sudica a zonei PUZ) .

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~342 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcela și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va bransa la rețeaua de apă existentă pe strada Timisului.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Debite de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 15,28\ mc/zi = 0,17\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 19,86\ mc/zi = 0,22\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,65\ mc/zi = 0,45\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Urseni, existent pe strazile din intravilan (Timisului, Colonistilor).

Rețeaua de canalizare menajera propusă în PUZ se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Timisului/Colonistilor, PVC D=250 mm.

Conducta de canalizare menajera propusă (L~ 337 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 15,28\ mc/zi = 0,17\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 19,86\ mc/zi = 0,22\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,65\ mc/zi = 0,45\ l/s$$

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (PVC, D=315 mm, L~341 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela cu nr. 14 – parcela pentru zona verde).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa va fi evacuat in rigolele pluviale existente, urmand sa fie obtinut acordul proprietarului final al acestor drumuri, la finalizarea PUZ (Primaria Mosnita Noua).

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

$Q_{PL} = 35,39 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 2.760 \text{ mc/an}$

Vbazin de retentie= 32 mc

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2023 - 2024.

Suprafata totală a zonei studiate este de **14.000 mp**, cuprinzând locuinte individuale pentru maxim 2 familii (13 parcele), dotări, servicii cu max. 6 apartamente la etaj (1 parcele), spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **110**.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde: $N_g (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = \frac{1}{1000} \times N (i) \times [q_g (i) + q_p (i)]$$

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la **110**

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificatia :

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

Necesarul de apă va fi:

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 120 \times 110 = \mathbf{13,20 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

Q_{S ZI MED} – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S ZI MED} = k_p \times k_s \times N$$

unde: $K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S ZI MED} = 1,007 \times 1,15 \times 13,20 = \mathbf{15,28 \text{ mc/zi} = 0,17 \text{ l/s}}$$

Q_{S ZI MAX} – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S ZI MAX} = k_{zi} \times Q_{S ZI MED}$$

Unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S ZI MAX} = 1,30 \times 15,28 = \mathbf{19,86 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}}$$

Q_{S ORAR MAX} – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S ORAR MAX} = k_o \times Q_{S ZI MAX} / 24$$

unde $K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S ORAR MAX} = 2,0 \times 19,86/24 = \mathbf{1,65 \text{ mc/h} = 0,45 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S ZI MED} = \mathbf{15,28 \text{ mc/zi} = 0,17 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ZI MAX} = \mathbf{19,86 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ORAR MAX} = \mathbf{1,65 \text{ mc/zi} = 0,45 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **110 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U ZI MED} = \mathbf{15,28 \text{ mc/zi} = 0,17 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U ZI MAX} = \mathbf{19,86 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U ORAR MAX} = \mathbf{1,65 \text{ mc/zi} = 0,45 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (PVC, D=315 mm, L~341 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, pe parcela cu nr. 14 – parcela pentru zona verde).

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa va fi evacuat in rigolele pluviale existente, urmand sa fie obtinut acordul proprietarului final al acestor drumuri, la finalizarea PUZ.

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

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relatia:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ daca } t < 40 \text{ m}$$

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

$$\text{Drumuri} \quad S = 3.062 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 341/42 = 13 \text{ minute}$$

t_{cs} = 5 minute pentru zonă de ses

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

-lungimea colectorului este de 311 m

$l = 170 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 13 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 0,3062 \times 0,85 \times 170 \times 0,8 = 35,39 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 35,39 \times 13 \times 60 \times 100 / 1.000 = 2.760 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 13 \times 35,39 \times 0,06 = 32 \text{ mc}$$

- Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

- Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

- Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de caldura:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;



- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;
 - Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

- Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice)

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

5.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. De asemenea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deșeurilor va presupune colectarea și depozitarea deșeurilor menajere de pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierea oamenilor de natură.



- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Regulamentul Local de Urbanism se prevede asigurarea în cadrul prezentei dezvoltări a unor zone verzi în baza unui procent de minim de 7% din suprafața totală a parcelei inițiale (conform Certificatul de Urbanism și Avizului de Oportunitate). Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încurajată dezvoltarea de plantații cu caracter peren - arbori, pomi și plante decorative care să contribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro, intermediar, macro.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Rezervarea suprafețelor pentru spații publice verzi, corelate cu funcțiunile rezidențiale și cele de dotări și servicii publice;

PR. NR. 17/2022 – P.U.Z. - **DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea P.U.Z. este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru extravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul comunei Moșnița Nouă, localitatea Urseni, creeând premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip sub-urban, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale si estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Moșnița Nouă în lucru/ PUZ DIRECTOR Moșnița Nouă;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificul zonei. Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe cu maxim 2 apartamente/imobil cu regim de înălțime maxim de S/D+P+1E+M/Er și a unei zone de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu max 6



apartamente/ imobil, cu un regim maxim de înălțime de S/D+P+2E+M/Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.).

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 14.000 m².

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza comunei Moșnița Nouă, localitatea Urseni, și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager în concordanță cu specificul vegetației locale;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor.

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată.

- Protecția aerului:

PR. NR. 17/2022 – **P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Moșnița Nouă , sat Urseni, județul Timiș, C.F.404649, CAD. 404649, S.teren=14.000 m²

Beneficiar: MERCESCU VASILE, MERCESCU MARIA, MERCESCU DORIN, MERCESCU ANGELICA VALENTINA, MERCESCU GHEORGHE, MERCESCU IONETA SIMONA

MEMORIU DE PREZENTARE



Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi neregulate – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor neregulate in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului minim = 100 mm.

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala.

- **Solul:** surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.
- **Zgomot și vibrații:** proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- **Radiații:** lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona limitofă amplasamentului.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);



Avand in vedere caracterul preponderent rezidential al tesutului construit din proximitate, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 14.000 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat în extravilanul comunei Moșnița Nouă, la limita intravilanului existent al satului Urseni.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea Planului Urbanistic Zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe din comuna Moșnița Nouă, localitatea Urseni.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare în partea de vest, fiind deja construite o serie de locuințe iar la nord parcela supusa reglementarii se invecineaza cu intravilanul existent al localității Urseni. Cu toate acestea, în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate masurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Prioritățile ce trebuie rezolvate în zonă sunt echipările edilitare și accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuințe colective si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici pe fiecare parcela de locuințe individuale rezultată, terenul va fi folosit în procent de 30% pentru construcții, minim 30% pentru circulații rutiere si pietonale si minim 40% din suprafață va fi amenajata ca spațiu verde.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la



art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

5.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgire a profilurilor transversale - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la suplimentarea fondului de locuințe în această zonă a localității Moșnița Nouă și creșterea calității vieții în zona rezidențială propusă, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.



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: bia.emiliadumitrele@gmail.com

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:
-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin asfaltare a drumurilor propuse prin PUZ.

8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G Moșnița Nouă în curs de realizare / PUZ DIRECTOR Moșnița Nouă, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și 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.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Moșnița Nouă, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia