

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **Modificare PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 315 din 26.09.2018 și HCL nr. 75 din 27.07.2011** pe parcelele înscrise în CF nr. CF NR. 415886 415887, 415888, 415889, 415892, 415893, 415894, 422282, 422283, 422284, 422287 ,422288, 422289, 422291, 422292, 422293, 422294, 422303, 422304, 422307, 422308, 422309, 422310, 422311, 422312, 422313, 422626, 422630, 422632, 422642, 423329, 420775, 420776, 420777 NR. CAD 415886 415887, 415888, 415889, 415892, 415893, 415894, 422282, 422283, 422284, 422287 ,422288, 422289, 422291, 422292, 422293, 422294, 422303, 422304, 422307, 422308, 422309, 422310, 422311, 422312, 422313, 422626, 422630, 422632, 422642, 423329, 420775, 420776, 420777
- Beneficiar: **Buga Viorel, Buga Laura ALD CASINGS SRL,
Buga Viorel, Buga Laura, Haidău Petru Dan, Haidău
Claudia Loredana, DARTO DESIGN & BUILD SRL,
Opârlescu Doru-Vlad**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Februarie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în județul Timiș, comuna Moșnița Nouă, localitatea Moșnița Veche, în vederea realizării documentației **“Modificare PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 315 din 26.09.2018 și HCL nr. 75 din 27.07.2011 pe parcelele înscrise în CF nr. CF NR. 415886 415887, 415888, 415889, 415892, 415893, 415894, 422282, 422283, 422284, 422287 ,422288, 422289, 422291, 422292, 422293, 422294, 422303, 422304, 422307, 422308, 422309, 422310, 422311, 422312, 422313, 422626, 422630, 422632, 422642, 423329, 420775, 420776, 420777 NR. CAD 415886 415887, 415888, 415889, 415892, 415893, 415894, 422282, 422283, 422284, 422287 ,422288, 422289, 422291, 422292, 422293, 422294, 422303, 422304, 422307, 422308, 422309, 422310, 422311, 422312, 422313, 422626, 422630, 422632, 422642, 423329, 420775, 420776, 420777”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în modificarea funcțiunii zonei, în urma evaluării problemelor funcționale și tehnice din zonă, corelat cu strategia de dezvoltare a administrației locale și județene. Planul Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor configurate prin documentații aprobate anterior (HCL 132/26.09.2007, HCL 75/27.07.2011 și HCL 315/26.09.2018).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Terenurile studiate se află în intravilanul localității Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, județul Timiș. Se delimitează două zone de studiu. Zona 1 se află în partea de sud vest a intravilanului satului Moșnița Veche, la nord față de drumul județean DJ 592 Timișoara Moșnița Nouă, iar Zona 2 înspre partea de nord a localității.

Destinația terenurilor din zona 1 conform PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” aprobat prin HCL nr. 75/27.07.2011 este parțial de locuințe, parțial de dotări și servicii, iar a celor din zona 2 de dotări și servicii publice. Prin PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pentru modificare PUZ aprobat prin HCL 132/26.09.2007-zona 4 parțial și PUZ aprobat prin HCL 75/27.07.2011-zona 1 parțial” aprobat prin HCL nr. 315/26.09.2018 s-a dorit modificarea destinației terenurilor din zona 1 din locuințe în dotări și servicii. În această etapă, destinația terenurilor din zona 2 care sunt supuse studiului nu s-a modificat.

Astfel, prin prezenta documentație se dorește modificarea caracterului existent al terenurilor studiate în zone destinate locuințelor cu dotări și servicii la parter.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Plan Urbanistic General al Localității Moșnița aprobat prin HCL 24/15.06.1998;
- PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” aprobat prin HCL nr. 75/27.07.2011
- PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pentru modificare PUZ aprobat prin HCL 132/26.09.2007-zona 4 parțial și PUZ aprobat prin HCL 75/27.07.2011-zona 1 parțial” aprobat prin HCL nr. 315/26.09.2018 PUZ ”Ansamblu mixt de locuințe înșiruite P+1 și locuințe colective P+2+M și funcțiuni complementare realizare accese noi și parcaje și amenajare parcele” Aviz Oportunitate nr. 09/01.02.2018;
- PUD „Clădire pentru servicii (Materiale publicitare, servicii și activități de tipărire) în regim P+1E parțial” aprobat prin HCL 22/28.01.2021;

- „Construire spații comerciale în regim parter și împrejmuire, totem luminos, accese auto și amenajare parcelă”-AC nr. 1193/19.11.2019;

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în intravilanul comunei Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche.

Cele două zone de studiu se află într-un proces de dezvoltare. În principal, caracterul zonei este definit de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, alături de diverse dotări și servicii publice.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite din zone pentru locuințe individuale și colective mici, dotări, servicii publice, funcțiuni complementare zonei de locuințe.

Potențial de dezvoltare

Prezenta documentație își propune continuarea procesului început de dezvoltare a zonelor localității și modificarea funcțiunii acestora din zona destinată dotărilor și serviciilor în zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate se află în intravilanul satului Moșnița Veche și sunt bordate astfel:

ZONA 1

- **Nord** – Strada Secean, zonă de locuințe individuale
- **Sud**– strada Măruia Liviu Ioan, HCn 172
- **Est** – DC 163 (DJ 595D), str. Bistrei, HCn 165
- **Vest** – Zonă locuințe colective de mici dimesniuni, Zonă verde

ZONA 2

- **Nord** – Strada Viorii, zonă verde
- **Sud**– strada Cindrel, zonă verde, zonă de locuințe individuale
- **Est** – strada Viorii, zonă de locuințe individuale
- **Vest** – HCn 187, strada Tulnicului, zonă de locuințe individuale; peste Hcn 187 s-a propus un podet prin PUZ-uri aprobat prin HCL nr. 315 din 26.09.2018 și HCL nr. 75 din 27.07.2011, care urmează să fie executat în viitor.

Zona 1

- Nord – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 64.2m (locuință individuală)
- Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 41.8m (locuință individuală)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 17m (locuințe colective de mici dimensiuni)
- Est – cea mai apropiată construcție se află la 6,7 m (spălătorie auto-în interiorul zonei de studiu)
- În interiorul zonei de studiu exista o construcție a magazinului Profi, aflată la o distanță de 20,4m și 2,7m față de limitele de proprietate ale celor mai apropiate parcele care fac obiectul documentației.
- De asemenea, o documentație de urbanism aprobată tot în interiorul cvartalului studiat reglementează o clădire aflată la următoarele distanțe față de cele mai apropiate limite ale parcelelor studiate: 11,6m, 8,3m, 3,3m.

Zona 2

- Nord-Est – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 33,2 (locuință individuală)
- Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 16.8m (locuință individuală)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 30m (locuință individuală)
- Est – cea mai apropiată construcție se află la 45,7 m (locuință individuală)

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile studiate se află în intravilanul extins al localității Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, județul Timiș. Zona 1 se află în partea centrală, iar Zona 2 înspre partea de nord a localității.

Zonele studiate sunt mobilate în principal cu locuințe individuale, locuințe colective

mici, dotări și servicii publice și zone verzi.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona comunei Moșnița Nouă se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase;
- veri uscate și lungi;
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante;
- ierni blânde și scurte;

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C;
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie;
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an;
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an;
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an;
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență al norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Moșnița Nouă se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

2.4. Fondul construit

Zonele studiate sunt definite în prezent ca având un caracter de zone destinate dotărilor și serviciilor. Terenurile studiate se află în categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii, curți construcții intravilan pentru dotări și servicii, curți construcții intravilan pentru dotări.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- **locuințe individuale**
- **locuințe colective de mici dimensiuni**
- **dotări și servicii**
- **zone verzi**

Parcelele studiate sunt libere de construcții.

Cvartalul studiat din zona 1 este străbătut de o linie aeriana de energie electrica LEA 220 kV. Pentru aceasta se prevede o zonă de protecție cu interdicție de construire pe o distanță de 27,5 m din axul liniei.

2.5. Circulația

Terenurile din zona 1 se află adiacent drumului județean DJ595D. Terenurile studiate, din ambele zone, sunt bine deservite de infrastructura rutieră și au acces din diferite străzi, pe mai multe laturi.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Certificatul de Urbansim nr. 826 din 08.06.2022, emis de Primăria Comunei Moșnița Nouă, menționează la Regimul Juridic, respectiv la Regimul Economic, că terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ sunt terenuri situate în intravilan, categoria de folosință arabil pentru dotări și servicii, curți construcții pentru dotări și servicii, respectiv curți construcții pentru dotări.

Destinația terenurilor din zona 1 conform PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” aprobat prin HCL nr. 75/27.07.2011 este parțial de locuințe, parțial de dotări și servicii, iar a celor din zona 2 de dotări și servicii publice. Prin PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pentru modificare PUZ aprobat prin HCL 132/26.09.2007-zona 4 parțial si PUZ aprobat prin HCL 75/27.07.2011-zona 1 parțial” aprobat prin HCL nr. 315/26.09.2018 s-a dorit modificarea destinației terenurilor din zona 1 din locuințe în dotări și servicii. În această etapă, destinația terenurilor din zona 2 care sunt supuse studiului nu s-a modificat.

Cele 2 zone care fac obiectul documentației sunt:

ZONA 1

- **CF nr. 415886**, (nr. cad. 415886) , S=671 mp, proprietar ALD CASINGS SRL, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii
- CF nr. 415887**, (nr cad. 415887) S=650 mp, proprietar ALD CASINGS SRL, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii
- CF nr. 415888**, (nr cad. 415888) S=715 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii
- CF nr. 415889**, (nr cad. 415889) S=760 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii
- CF nr. 415892**, (nr cad. 415892) S=689 mp, proprietar Haidău Petru-Dan, Haidău Claudia-Loredana, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 415893**, (nr. cad. 415892) S=636 mp, proprietar Haidău Petru-Dan, Haidău Claudia-Loredana, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 415894**, (nr. cad 415894) S=1701, proprietar Haidău Petru-Dan, Haidău Claudia-Loredana, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422282**, (nr. cad 422282) S=958 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422283**, (nr. cad 422283) S=957 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422284**, (nr. cad 422284) S=1225 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422287**, (nr. cad 422287) S=1015 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422288**, (nr. cad 422288) S=1194 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422289**, (nr. cad 422289) S=1139 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422291**, (nr. cad 422291) S=1247 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422292**, (nr. cad 422292) S=942 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422293**, (nr. cad 422293) S=1050 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422294**, (nr. cad 422294) S=1015 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422303**, (nr. cad 422303) S=876 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422304**, (nr. cad 422304) S=937 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422307**, (nr. cad 422307) S=1202 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422308**, (nr. cad 422308) S=1113 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422309**, (nr. cad 422309) S=1156 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422310**, (nr. cad 422310) S=1408 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, c
ategoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422311**, (nr. cad 422311) S=985 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422312**, (nr. cad 422302) S=1019 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422313**, (nr. cad 422313) S=819 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422626**, (nr. cad 422626) S=1316 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422630**, (nr. cad 422630) S=810 mp, proprietar DARTO DESIGN & BUILD SRL, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422632**, (nr. cad 422632) S=991 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 422642**, (nr. cad 422642) S=1253 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria arabil intravilan extins pentru dotări și servicii

-**CF nr. 423329**, (nr. cad 422329) S=3985 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria curți construcții intravilan pentru dotări și servicii

Suprafață totală parcele ZONA 1=34 434 mp.

ZONA 2

-**CF nr. 420775**, (nr. cad 420775) S=667 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria curți construcții intravilan pentru dotări

-**CF nr. 420776**, (nr. cad 420776) S=676 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria curți construcții intravilan pentru dotări

-**CF nr. 420777**, (nr. cad 420777) S=734 mp, proprietar Buga Viorel, Buga Laura, categoria curți construcții intravilan pentru dotări

Suprafață totală parcele ZONA 2=2077 mp.

Suprafață totală parcele studiate=36 511 mp.

Nu există înscrieri referitoare la sarcini pentru terenurile studiate.
Inițiatorii documentației sunt proprietarii.

2.7. Echipare edilitară

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la sud de drumul de exploatare DE 127/3, la nord de drumul comunal DC97, la vest de drumul de exploatare DE 124 și la est de drumul de exploatare DE184/2.

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.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Lucrări edilitare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apa De.125 mm pe strada Orhideei;
- rețea de canalizare menajera D=250 mm pe strada Orhideei;
- rețea de alimentare cu apa existenta in intravilanul localitatii Moșnita Veche, PE-HD. Dn.100÷125 mm.
- rețea de canalizare menajera existenta in intravilanul localitatii Moșnita Veche, PVC-KG, D=250 mm;
- pe **DC 152**, care leaga Mosnita Veche de Mosnita Noua, exista rețea de alimentare cu apa PEHD, Dn. 250 mm si rețea de canalizare menajera PVC, D=400 mm.
- canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie, **Hcn 172, Hcn 165 si Hcn 187**.

c) Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătate, există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenurile ce fac obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; există o L.E.A. de 20 kV în zona 1, care străbate zona studiată în partea de nord - est, fără însă să o afecteze.

e) Telefonizare

În zonă există rețea de telefonizare.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.8. Probleme de mediu

- RELATIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Pe teren nu există vegetație valoroasă care să necesite măsuri specifice.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. Opțiuni ale populației

Primăria Comunei Moșnița Nouă, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele deziderate:

- Retragere de minim 6m față de limitele parcelelor adiacente străzii în zona 1;
- Retragere de minim 5m față de limita parcelelor adiacente părții de vest a străzii Satchinez; Această retragere este o excepție de la regula retragerii de 6m față de

limitele parcelelor adiacente străzilor, deoarece se dorește continuarea frontului stradal propus prin documentația de urbanism existentă PUD „Clădire pentru servicii (Materiale publicitare, servicii și activități de tipărire) în regim P+1E parțial” aprobat prin HCL 22/28.01.2021;

- Retrageri de minim 5m față de limitele parcelelor adiacente străzii în zona 2;
- Respectarea retragerii obligatorii față de linia aeriană electrică existentă în zona 1 (27,5 m din axul liniei);
- Regim de înălțime: **max S+P+2E pt Sz1-max 6 ap/corp;**
- Regim de înălțime: **max S+P+2E pt Sz2-max 10 ap/corp;**
- H maxim: 12m Sz1, 15m Sz2;
- Funcțiuni: locuințe colective și dotări și servicii la parter;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=40%**;
- În cazul în care se vor realiza clădiri având doar funcțiunea de servicii, se va accepta POT=50%, fără posibilitatea adăugării locuințelor la etajele superioare;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1.2**;
- Numărul maxim de apartamente: **1 apartament la 100 mp teren.**
- Numărul minim necesar de locuri de parcare este de **2** locuri pentru fiecare unitate locativă; **1** loc de parcare pentru fiecare 40 m² suprafață desfășurată utilă servicii;

În urma reglementărilor aplicate, se delimitează următoarele parcele:

- **PARCELA 1:** S_{teren}=7702 m², Sz1
max **12** corpuri **S+P+2E** cu **max 6** apartamente/corp;
- **PARCELA 2:** S_{teren}=6587 m², Sz1
max **10** corpuri **S+P+2E** cu **max 6** apartamente/corp;
- **PARCELA 3:** S_{teren}=2222 m², Sz2
max **2** corpuri **S+P+3E** cu **max 10** apartamente/corp;
- **PARCELA 4:** S_{teren}=3026 m², Sz2
max **3** corpuri **S+P+3E** cu **max 10** apartamente/corp;
- **PARCELA 5:** S_{teren}=3958 m², Sz2
max **4** corpuri **S+P+3E** cu **max 10** apartamente/corp;
- **PARCELA 6:** S_{teren}=6462 m², Sz1
max **8** corpuri **S+P+2E** cu **max 6** apartamente/corp;
- **PARCELA 7:** S_{teren}=3876 m², Sz1
max **5** corpuri **S+P+2E** cu **max 6** apartamente/corp;
- **PARCELA 8:** S_{teren}=2077 m², Sz1
max **3** corpuri **S+P+2E** cu **max 6** apartamente/corp;

Fiecare parcelă va beneficia de o zonă de sport și agreement (**Sz3**) cu locuri de joacă destinate copiilor și spații verzi amenajate, dar și de o zonă comercială unde vor fi amenajate și spații pentru gararea și parcarea autovehiculelor.

3.2. Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General actual al localității Moșnița, aprobat prin HCL 24/15.06.1998, a preluat documentațiile de urbanism aprobate pe terenurile studiate.

Destinația terenurilor din zona 1 conform PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” aprobat prin HCL nr. 75/27.07.2011 este parțial de locuințe, parțial de dotări și servicii, iar a celor din zona 2 de dotări și servicii publice. Prin PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pentru modificare PUZ aprobat prin HCL 132/26.09.2007-zona 4 parțial și PUZ aprobat prin HCL 75/27.07.2011-zona 1 parțial” aprobat prin HCL nr. 315/26.09.2018 s-a dorit modificarea destinației terenurilor din zona 1 din locuințe în dotări și servicii. În această etapă, destinația terenurilor din zona 2 care sunt supuse studiului nu s-a modificat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată a început un amplu proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. O bună parte din terenurile existente cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan, devenind construibile. Drept urmare, cadrul natural existent nu poate fi valorificat în stadiul de teren agricol, ci mai degrabă se poate dezvolta o strategie urbanistică echilibrată pentru a asigura dotarea cu zone verzi într-un raport optim cu suprafețele construite propuse, în concordanță cu reglementările în vigoare. Acest principiu se urmărește a fi pus în aplicare și pe parcelele care fac obiectul prezentei documentații.

În apropierea zonelor de studiu se află diferite parcele cu destinația de spații verzi amenajate reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

3.4 Modernizarea circulației

Prin PUZ-uri aprobate anterior s-a creat o tramă stradală regulată ce deservește toate parcelele studiate.

De asemenea, pe parcelele ce fac obiectul prezentei documentații, se propun realizarea unor circulații care vor defini zone comerciale și locuri de parcare și care vor crea legături între străzile existente.

3.5.Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zonele studiate este „Locuințe colective cu dotări și servicii la parter”. Suprafața terenurilor studiate va fi zonificat astfel:

ZONA 1

- zona alocată construcțiilor – Locuințe cu dotări și servicii la parter;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona sport și agrement, zonă amenajabilă pentru locuri de joacă și diferite activități în aer liber.
- zona 1 cuprinde parcelele cu nr.: 1,2,3,4,5,6

Bilanț teritorial – global ZONA 1

	Situatie existentă		Situatie propusă	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului	34 434	100%	34 434	100%
Zonă dotări și servicii	13 773	max 40%	0	0
Zonă locuințe colective cu dotări și servicii la parter	0	0	13 773	max 40 %
Zonă spații verzi	-	-	6 887	min 20%
Zonă parcuri, circulații auto și pietonale	-	-	13 773	max 40%
P.O.T.	max 40%		max 40 %	
C.U.T.	max 1,2		max 1,2	
Regim de înălțime	max P+2E+M		max S+P+2E(Sz1) /S+P+3E(Sz2)	
Înălțime maximă	12 m		12m (Sz1) /15m (Sz2)	

Număr maxim de apartamente: un apartament pentru fiecare 100 mp teren.
Se vor realiza 2 locuri de parcare/apartament și 1 loc de parcare pentru fiecare 40 m² suprafață desfășurată servicii;
Sz1-maxim 6 unități locative/corp
Sz2-maxim 10 unități locative/corp

ZONA 2

- zona alocată construcțiilor – Locuințe cu dotări și servicii la parter;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona sport și agrement, zonă amenajabilă pentru locuri de joacă și diferite activități în aer liber.
- zona 2 cuprinde parcelele cu nr.: 7

	Situatie existentă		Situatie propusă	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului	2077 mp	100%	2077 mp	100%
Zonă dotări și servicii	830,8	max 40%	0	0
Zonă locuințe colective cu dotări și servicii la parter	0	0	830,8	max 40 %
Zonă spații verzi	-	-	7 096	min 20%
Zonă parcare, circulații auto și pietonale	-	-	830,8	max 40%
P.O.T.	max 40%		max 40 %	
C.U.T.	max 1,2		max 1,2	
Regim de înălțime	max P+2E+M		max S+P+2E	
Înălțime maximă	12 m		12m	

Număr maxim de apartamente: un apartament pentru fiecare 100 mp teren.
Se vor realiza 2 locuri de parcare/apartament și 1 loc de parcare pentru fiecare 40 m² suprafață desfășurată servicii;
Sz1-maxim 6 unități locative/corp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **36 511 m²**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice ce va fi introdusă în intravilanul extins al comunei Moșnița Noua.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în zona studiată se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L= 2.430 m și se va amplasa în zona verde și pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare parcelă.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă pentru a deservi toate parcelele prevăzute în PUZ se lega la rețeaua existentă pe str. Orhideei și pe str. Serena (pentru parcelele din partea de nord), la rețeaua de apă din intravilan Mosnita Veche și la conducta de alimentare cu apă existentă pe DC 152, asigurând necesarul de apă potabilă, cât și necesarul de apă pentru stingerea unui eventual incendiu.

Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane și hidranți de incendiu supraterani.

Pe bransamentele de apă, la intrarea în fiecare incintă studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează câte un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 41,68\ mc/zi = 0,48\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 54,18\ mc/zi = 0,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,51\ mc/zi = 1,25\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul comunei Mosnita Noua va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Mosnita Noua. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea menajeră propusă în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, **L=1.500 m** și se va amplasa pe strazile nou-create, în axul acestora.

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existentă pe DC 152, se va extinde canalizarea propusă de-a lungul strazii Maruia Liviu Ioan, perpendiculară pe DC 152, unde se va racorda la canalizarea menajeră existentă, PVC-KG, D=400 mm. Lungimea extinderii va fi de cca **110 m**, propusă spre executare din tevi de PVC-KG, D=250 mm.

În zona strazilor Orhideei, Serena și Zambilei există deja canalizare menajeră, urmand ca proprietarii parcelelor adiacente să execute doar racordurile la rețeaua existentă. În zona de parcele limitrofa intravilanului loc. Mosnita Veche, conductele de canalizare menajeră propuse se extind până la ultimul camin din rețeaua existentă și se racordează la aceasta.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{UZI\ MED} = 41,68\ mc/zi = 0,48\ l/s$

$Q_{UZI\ MAX} = 54,18\ mc/zi = 0,67\ l/s$

$Q_{UORAR\ MAX} = 4,51\ mc/zi = 1,25\ l/s$

c. Canalizarea pluviala

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata $D=315\ mm$, $L=2.730\ m$, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand ca apoi sa fie descărcate în canalele de desecare din zonă – **Hcn 172, Hcn 165 si Hcn 187.**

Apele pluviale pre-epurate sunt evacuate in canalele de desecare de mai sus prin doua guri de descarcare, înainte de care se amplaseaza vane de inchidere ingropate. Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 622,54\ l/s$

Volumul bazinului de retentie este de **373 mc**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 74.705\ mc/an$

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

-gradul în care planul sau programul 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: Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unei dezvoltări urbane sustenabile.

-gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: Propunerea PUZ ține cont atât de documentațiile elaborate pe terenurile studiate: PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice” aprobat prin HCL nr. 75/27.07.2011, și PUZ „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pentru modificare PUZ aprobat prin HCL 132/26.09.2007-zona 4 parțial si PUZ aprobat prin HCL 75/27.07.2011-zona 1 parțial” aprobat prin HCL nr. 315/26.09.2018, cât și de documentațiile PUZ din vecinătatea terenului.

Prezentul PUZ se va integra în PUG Moșnița Nouă, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru locatari, angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

-problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede modificarea funcțiunii a două zone, din funcțiunea de dotări și servicii în zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că 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.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în PUZ este de **36 511 mp.**

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi compacte în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

-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):

Nu este cazul.

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

-probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei, în prezent neamenajată. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

-natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.

-natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

-riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Dezvoltarea propusă se învecinează cu zone de locuințe existente.

-mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Nu este cazul.

-valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul.

-depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu se vor depăși valorile limită.

-folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

-efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona 1

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	34 434 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	34 434 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-

Zona 2

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	2077 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	2077 mp
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-

4.MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenurilor studiate într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al înșuririi și al conformării circulațiilor.

În **ZONA 1** se urmărește amplasarea clădirilor în așa fel încât să se creeze un front stradal armonios, zone exterioare amenajate destinate agrementului, locuri de joacă și activități în aer liber și zone comerciale cât mai închegate. Distanțele dintre acestea vor fi minim sau egale cu înălțimea clădirii. Față de zona de protecție LEA 220kV cu interdicție de construire (27,5m din ax) se va încerca o retragere cât mai mare sau o eventuală amplasare a parcajelor în apropierea zonei de protecție. Fiecare unitate locativă va dispune de 2 locuri de parcare.

În **ZONA 2** se urmărește, de asemenea, crearea unui front stradal armonios, a zonelor exterioare amenajate destinate agrementului, locuri de joacă și activități în aer liber și zone comerciale cât mai închegate. Distanțele dintre clădiri vor fi minim sau egale cu înălțimea clădirii.

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Soluția propusă urmărește: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, creșterea calității spațiului public, mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, creșterea calitatii mediului locuit în cartierele rezidențiale, formarea unor zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenurilor studiate, o suprafață de maxim 40% se va constitui în circulații pietonale și auto. Parcelele vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Soluția se bazează pe realizarea diferitelor spații verzi private la nivelul parcelei, aspect ce duce la creșterea calității locuirii și a spațiului creat în jurul clădirilor. De asemenea, implementarea soluției contribuie la dezvoltarea și creșterea calității zonei prin mărirea numărului de locuințe din zonă, dar și prin asigurarea unor facilități complementare locuirii.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- costurile aferente realizării accesului auto pe sit-racordul la străzile adiacente terenurilor studiate

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

Zona 1

- Nord – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 64.2m (locuință individuală)

Pr. nr. 372/MPS/22

- Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 41.8m (locuință individuală)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 17m (locuințe colective de mici dimensiuni)
- Est – cea mai apropiată construcție se află la 6,7 m (spălătorie auto-în interiorul zonei de studiu)
- În interiorul zonei de studiu exista o construcție a magazinului Profi, aflată la o distanță de 20,4m și 2,7m față de limitele de proprietate ale celor mai apropiate parcele care fac obiectul documentației.
- De asemenea, o documentație de urbanism aprobată tot în interiorul cvartalului studiat reglementează o clădire aflată la următoarele distanțe față de cele mai apropiate limite ale parcelelor studiate: 11,6m, 8,3m, 3,3m.

Zona 2

- Nord-Est – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 33,2 (locuință individuală)
- Sud – cea mai apropiată construcție se află la aproximativ 16.8m (locuință individuală)
- Vest – cea mai apropiată construcție se află la 30m (locuință individuală)
- Est – cea mai apropiată construcție se află la 45,7 m (locuință individuală)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al localității Moșnița Nouă. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localității Moșnița Nouă.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta cămine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

Apele pluviale vor fi descarcate controlat prin pompare printr-o conductă de refulare în canalele Anif Hcn 172, Hcn 165 Zona 1 și Hcn 187 Zona 2, aflate în apropierea amplasamentului. În zona de deversare a apelor pluviale în canalul de desecare va fi

amenajata o gura de descarcare.

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se recomandă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizate

conform normativelor în vigoare astfel încat să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- în cadrul propunerii se vor amenaja un număr de maxim **2 locuri de parcare pentru o unitate locativă**. Parcările aflate la nivelul solului vor fi amplasate la distanța de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit.

ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenurilor studiate, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

CIRCUITE FUNCȚIONALE ȘI PARAMETRI SANITARI

Suprafețele camerelor vor depăși 12mp, suprafețele bucătărilor vor depăși 5mp, iar înălțimea liberă a fiecărui nivel destinat locuințelor va fi de minim 2,60m.

Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Spațiile cu altă destinație pot acomoda următoarele funcțiuni:

- funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), cu următoarele condiții:
- amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.

La subsolul/demisolul clădirilor de locuit se pot amplasa unități comerciale, unități prestări servicii, cabinete medicale fără paturi, etc. care prin natura acestora nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație.

8. CONCLUZII

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **Modificare PUZ-uri aprobate prin HCL nr. 315 din 26.09.2018 și HCL nr. 75 din 27.07.2011** pe parcelele înscrise în CF nr. CF NR. 415886 415887, 415888, 415889, 415892, 415893, 415894, 422282, 422283, 422284, 422287, 422288, 422289, 422291, 422292, 422293, 422294, 422303, 422304, 422307, 422308, 422309, 422310, 422311, 422312, 422313, 422626, 422630, 422632, 422642, 423329, 420775, 420776, 420777 NR. CAD 415886 415887, 415888, 415889, 415892, 415893, 415894, 422282, 422283, 422284, 422287, 422288, 422289, 422291, 422292, 422293, 422294, 422303, 422304, 422307, 422308, 422309, 422310, 422311, 422312,

422313, 422626, 422630, 422632, 422642, 423329, 420775, 420776, 420777 s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- modificarea funcțiunii dominante din zona din funcțiunea de dotări și servicii în locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter;
 - realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
 - corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu



Specialist RUR

Arh. Răzvan Negrișanu

