

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a P.U.Z.

▪ **DENUMIRE PROIECT:**

PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

▪ **ADRESA INVESTIȚIEI:**

Jud. Timiș, Com. Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, **CF nr. 410221 Moșnița Nouă**, cu nr. cad. **410221 (A 212/2/5)**, arabil extravilan

▪ **BENEFICIAR:**

SOCIETATEA “SM LARISUK CONSTRUCT” SRL

▪ **SUPRAFAȚA:**

10 800 mp

1.2 **Obiectul lucrării**

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din nord-estul comunei Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor de locuit și funcțiunilor complementare.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului **SOCIETATEA “SM LARISUK CONSTRUCT” SRL**, având ca obiect parcelarea terenului în suprafață de 10.000,0 mp, în vederea realizării de locuințe individuale, izolate sau cuplate și dotări- servicii cu locuire. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul studiat este în proprietate privată, situat la nord-estul comunei Moșnița Nouă și la est de satul Moșnița Veche , în extravilan, adosat la Nord de drumul de exploatare De 206.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este :

410221 (A212/2/5) S= 10 800,00mp - Arabil extravilan;

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea parcelării terenului pentru locuințe individuale, izolate sau cuplate, dotări și servicii cu locuire, drumuri interioare de deservire, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale comunei Moșnița Nouă.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- imobil situat în extravilan comuna Moșnița Nouă, localitatea Moșnița Veche, cu nr. cad. 410221 (nr. topo A 212/2/5), CF 410221 Moșnița Nouă, aflat în proprietatea **SOCIETĂȚII “SM LARISUK CONSTRUCT” SRL**, drept de proprietate dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren arabil extravilan, în suprafață totală de 10 800 mp.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea către populație a unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe și servicii, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii mai multor parcele, destinate construirii de locuințe individuale, izolate sau cuplate, dotări – servicii cu locuire, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației" cu modificările ulterioare, prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelei și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Bucovăț;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea soluțiilor de principiu a profilelor stradale nou create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C. L. Moșnița Nouă;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării zonei de locuințe individuale, izolate sau cuplate, dotări și servicii cu locuire;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General în curs de elaborare - Comuna Moșnița Nouă;
2. P.U.Z. aprobat prin HCL 100 din 25.06.2009 (către VEST);

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice și cadastrale, proiect întocmit de Ing. Hudema Cristian Petru.

Date statistice:

La ora actuală terenul este arabil și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. 100 de locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Moșnița Nouă, cât și localitatea Moșnița Veche au un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Tendința de dezvoltare a localității, este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

Dezvoltarea în viitor a localității creează posibilitatea ca în perspectivă, aceasta să devină o localitate satelit ce va funcționa într-un macrosistem, cooperând cu municipiul.

În extravilanul comunei Moșnița Nouă, pe un teren aflat în proprietate privată, se dorește amenajarea unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, cuprinzând loturi pentru construcția de case individuale, izolate sau cuplate, dotări-servicii și locuire și drumurile de acces aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află în nord-estul Comunei Moșnița Nouă, la est de satul Moșnița Veche.

Limitele terenului cu nr. Cad. 410221 (A 212/2/5) sunt:

- la Nord: drumul de exploatare De 206;
- la Est: parcela cu nr. Cad. 411883;
- la Sud: parcela cu nr. Cad. 411831 și parcela cu nr. Cad. 411832;
- la Vest: parcela cu nr. Cad 411360;

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea agricolă – teren arabil.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

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

Din punct de vedere a riscurilor naturale existente, localitatea are, referitor la inundații, doar zone cu risc natural mic, locale și anume inundabilitatea malurilor râului Timiș și Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- În stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo prăfoasă este cantonat stratul de apă freatică. Acesta are, în general, nivele ridicate (1,5 – 5,0m).

Din punct de vedere geologic, în teritoriul comunei sunt prezente formațiuni ale holocenului superior, constituite din pietrișuri, nisipuri, argile și formațiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrișuri, nisipuri și îndeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafață a teritoriului comunei Moșnița Nouă, predomină în suprafață pamânturile argiloase, având, în general, grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine și mijlocii.

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 45 km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

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

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul comunei în zona seismică D cu următoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate $K_s = 0,16$

- perioada de colț $T_c = 1,0$ s
- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adâncimea de îngheț stabilită este de 0,70 m.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 1,00$ m.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00$ kgf/cmp în pământuri prăfos nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20$ kgf/cmp în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C

Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și $22^{\circ}\text{C} - 24^{\circ}\text{C}$ în luna iulie.

Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

2.4 Circulația:

Accesul în zonă se poate face de pe drumul de exploatare De 206, care se conectează cu localitatea Moșnița Veche prin strada Dorin Teodorescu, care la rândul său se conectează la drumul județean DJ595D prin strada Aurel Cosma;

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre amplasamentul studiat se poate realiza relativ ușor.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în extravilan și este identificat prin următoarea parcelă cadastrală:

CF 410221 Moșnița Nouă cu nr. Cad. 410221, (A 212/2/5) – teren arabil extravilan, în suprafață de 10 800,00mp

aflat în proprietatea:

SOCIETATEA “SM LARISUK CONSTRUCT” SRL : drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, contract de vânzare aut. 609, din 20/04/2022 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este arabil.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri aprobate:

- la Vest: PUZ aprobat prin HCL 100 din 25.06.2009;
- la Sud-Vest: PUZ aprobat prin HCL ...;
- la Sud-Est: PUZ aprobat prin HCL ...;

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În vecinătatea terenului studiat nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent, în zona studiată nu există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

Alimentarea cu apă și canalizarea

La momentul de față, în zonă nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă, canalizare menajeră sau pluvială.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, zona studiată nu este racordată la rețeaua electrică.

Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

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

- extinderea funcției de locuințe și funcțiuni complementare adaptată la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- prelungirea zonei de instituții publice și servicii existente;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenul ce se află în proprietatea beneficiarului.

3.2 Prevederi ale PUG Moșnița Nouă în curs de elaborare

Planul Urbanistic General în curs de elaborare al Comunei Moșnița Nouă prevede reglementări pentru terenul studiat și anume funcțiunea de locuire individuală sau cuplată și locuire colectivă cu funcțiuni complementare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianță urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.

Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale și locurile de parcare încastrate în zona verde situată de-a lungul străzii se propun dale ornamentale din beton.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate existente ce se află în apropierea parcelei supuse studiului. Astfel, în zonă se dorește realizarea de artere noi, care să fie conectate la cele existente, asigurând accesul foarte ușor la zona rezidențială cu funcțiuni complementare propusă spre dezvoltare.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale.

3.4.2. Circulațiile auto

Conform PUG Moșnița Nouă în curs de elaborare, drumul de exploatare De 206, care este în prezent de 4,10 m lățime se va transforma în arteră de 20,00 m lățime, cu două benzi de circulație (una pe sens). Drumul transversal ce face accesul la parcelele de locuit va fi de 12,00 m, cu două benzi de circulație și 6,00 m carosabilul. În partea de sud a parcelei se propune un drum de 12,00 m lățime, cu două benzi de circulație și 6,00 m carosabilul.

Se va consulta planșa U06 – "Profile transversale străzi" .

3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea, trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Artera de circulație de 20,00 m lățime este prevăzută cu pistă de biciclete.

Se va consulta și planșa U06 – "Profile transversale străzi".

3.4.4 Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor. În funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se vor face în incintă, pentru aceasta fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite. **Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă și minim 2 locuri de parcare/SAD.**

3.5 Zonificare funcțională- Reglementări, bilanț teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temeiilor lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U., P.U.G. Moșnița Nouă în curs de elaborare, P.U.Z. Director Moșnița Nouă – Albina și R.L.U. , prevederile C.L. Moșnița Nouă și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii.

Astfel s-au obținut un număr de 10 parcele, dintre care: **7 parcele** destinate construirii de **locuințe individuale, izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă, 1 parcelă** destinată zonei **dotări-servicii și locuire colectivă cu o unitate locativă/100mp teren, 1 parcelă** pentru **spații verzi și terenul** ce se va ceda pentru realizarea de **drumuri publice**.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări-servicii).

3.5.2 Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Nu este cazul. Parcela este liberă de construcții.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore. S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la fix 6,00 m.
- Distanța recomandată a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de minim 10,00m.
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
 - Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății cu completările ulterioare și ale Codului Civil.
 - Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.
 - Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor;
- Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);

- Durata de funcționare este 24h/zi.

3.5.4 Bilanț teritorial

Bilanț teritorial – zonificare propusă

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	10 800,00	100	10 800,00	100
Teren arabil	10 800,00	100	-	-
Zonă locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu max 2 unit.locative/parcelă	-	-	6 680,00	61,86
Zonă locuire colectivă și dotări servicii, cu o unitate locativă/100mp teren	-	-	1 169,00	10,83
Spații verzi amenajate	-	-	772,00	7,14
Circulații propuse	-	-	2 179,00	20,17

Proprietatea asupra terenurilor

SUPRAFETE	Existent			Propus	
	Suprafață din CF	Suprafață din CF măsurată	%	Suprafață	%
Teren arabil	10 800,0	10 800,0	100,0	-	-
Suprafață totală	10 800,0	10 800,0	100,0	10 800,0	100,0
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	-	2 179,0	20,17
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	-	7 849,0	72,69
Teren ce va fi intabulat în CF cu destinația "spații verzi" – proprietate publică	-	-	-	772,0	7,14

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a zonei s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde este particular.

L - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, IZOLATE SAU CUPLATE - maxim 2 unități locative / parcelă - parcelele 3-9 -

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:
P.O.T. max. = 30%;
C.U.T. max. = 1,05;
- Regim de înălțime max: **D/S+P+1E+M/Er;**
- H maxim cornișă = **9,00m;**
- H maxim coamă sau atic Er = **11,00m;**
- Tipologia de locuire: *locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu maxim două unități locative pe parcelă;*

- *Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";*
- *Învelitoare șarpantă / terasă;*
- *Panta acoperișului = 25° - 45°.*

Utilizări permise

• clădiri de locuit individuale, izolate sau cuplate, cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er;

- Amenajări aferente locuințelor;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmuiri.

Utilizări permise cu condiții

• se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.

Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Interdicții definitive de construire

• schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- construcții provizorii de orice natură;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.

- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

DSL – ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI-SERVICII - o unitate locativă /100 mp teren - parcela 1-

- *Procentul maxim de ocupare a terenului:*
 - P.O.T. max. = 40%;**
 - C.U.T. max. = 2,00;**
- *Regim de înălțime max: D/S+P+3E+M/Er;*
- *H maxim cornișă = 14,00m;*
- *H maxim coamă sau atic Er = 17,00m;*

- Tipologia clădirilor/construcțiilor: locuințe colective, cu o unitate locativă/100 mp teren la etajele superioare parterului și funcțiuni de dotări și servicii (SAD-uri) la parter;
- Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 "Reglementări urbanistice-zonificare";
- Învelitoare șarpantă / terasă;
- Panta acoperișului = 25° - 45°.

Utilizări permise

- locuințe colective cu o unitate locativă/100 mp teren la etajele superioare parterului și SAD-uri la parter.
- instituții, servicii, comerț, alimentație publică - maxim 40 locuri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- cofetării;
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;

Utilizari permise cu condiții

- locuințe cu caracter temporar la nivelele superioare parterului;
- pensiuni si unități de cazare turistică
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale;
- dotări sportive și de agrement;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;

Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- stații comercializare produse petroliere;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refofosibile;
- depozite de deșeuri;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;

V – ZONĂ SPAȚII VERZI - parcela 2 -

Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale - alei, oglinzi de apa, fântâni arteziene;
- construcții destinate echipării edilitare;
- mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă.

Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;
- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

Interdicții temporare de construire

Nu este cazul .

Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi;
- se interzice împrejmuirea parcelei.

3.6 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri și a parcelelor de spații verzi, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va extinde, pe o lungime de aprox. 450 m, până la rețeaua de alimentare a localității existentă și va asigura necesarul de apă potabilă, cât și necesarul de apă pentru stingerea unui eventual incendiu.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va realiza pe domeniul public și pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face, prin intermediul unui cămin de vane, la conducta de apă existentă de pe strada Dorin Teodorescu, din PE-HD, cu De 110 mm, conform avizul de amplasament, emis de Aquatim, S.A..

Extinderea de apă până la obiectivul propus se va realiza din din PE-HD, PN10, PE80, De 110x10,0 mm. Pe această rețea de apă propusă care alimentează obiectivul studiat s-au prevăzut hidranți supraterani de incendiu exterior, cu Dn 80 mm și 1 cămin de vane, CV1. Conducta de apă propusă subtraversează canalul de desecare HCn 242/12, prin foraj orizontal în tub de protecție din PE-HD, PE80, PN6, cu De 250x14,2 mm, pe o lungime totală de L = 10,00 m. Pozarea conductei de apă propusă pentru obiectiv se va face la minim 1,2 m sub cota talvegului canalului de desecare existent, Hcn 242/12.

Conducta de apă propusă se va realiza din PE-HD, PE80, PN10, cu De 110x10 mm, pe o lungime totală de L = 181,00 m. Pe această rețea de apă propusă care alimentează obiectivul studiat s-au prevăzut 2 hidranți supraterani de incendiu exterior, cu Dn 80 mm și un un cămin de vane, CV2.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 6,81\ m^3/zi = 0,07\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max} = 8,85\ m^3/zi = 0,10\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max} = 24,78\ m^3/zi = 1,03\ m^3/h = 0,28\ l/s.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă de pe strada Dorin Teodorescu.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Canalizarea menajeră propusă în zona PUZ se va realiza prin legarea la rețeaua comunei. Extinderea rețelei de canal se va realiza prin programul Anghel Saligny Moșnița Nouă – Albina. Este prevăzută extinderea rețelei de canalizare proiectate pe o lungime de 450 m până la rețeau de canalizare existentă .

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm cu racordare la canalizarea existentă de pe strada Dorin Teodorescu din localitatea Moșnița Veche, din tuburi PVC, De 250 mm.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime totală de L= 240 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 5 cămine de vizitare, Cm1÷Cm5, o stație de pompare, o conductă de refulare și un cămin de liniștire, Clin, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Deoarece rețeaua de canalizare menajeră nu poate funcționa gravitațional până la rețeaua de canalizare menajeră de pe strada Dorin Teodorescu, din localitatea Moșnița Veche, apele uzate provenite de la obiectiv vor fi colectate și evacuate într-o stație de pompare propusă a fi amplasată pe parcela nr. 9, după care acestea prin intermediul unei rețele de refulare vor fi evacuate într-un cămin de liniștire propus a fi amplasat pe strada Dorin Teodorescu, iar de aici rețeaua de canalizare va merge gravitațional până în punctul de racord cu rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Statie de pompare va fi complet echipată, cu 2 electropompe submersibile, (1+1R), având următoarele caracteristici: Q = 2 l/s, H = 10 mCA.

Conducta de refulare propusă pentru apele uzate menajere de la obiectivul studiat subtraversează canalul de desecare HCn 242/12, prin foraj orizontal în tub de protecție din PE-HD, PE80, PN6, cu De 250x14,2 mm, pe o lungime totală de L = 10,00 m.

Pozarea conductei de refulare pentru apele uzate menajere propusă pentru obiectiv se va face la minim 1,2 m sub cota talvegului canalului de desecare existent, Hcn 242/12.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 6,81\ m^3/zi = 0,07\ l/s;$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 8,85\ m^3/zi = 0,10\ l/s;$$

$$Q_{uz.orarimax} = Q_{orarimax} = 24,78\ m^3/zi = 1,03\ m^3/h = 0,28\ l/s.$$

3.7.3. Canalizarea apelor pluviale

Fiecare parcelă de locuințe va fi prevăzută cu un bazin de rețenție de 3 mc. Apele pluviale din bazinele de retenție aferente fiecărei parcele vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din incinta fiecăreia.

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale deschise, după care acestea vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție, propuse a fi amplasate pe parcela nr. 9.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi folosite la udarea spațiului verde din zona PUZ-ului.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 30 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus va fi de tip ACO - OLEOPATOR-K-NG 30.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 30 m³.

Dimensiunile bazinului subteran propus sunt: L = 5,9 m, D = 2,55 m.

3.7.4. Rețea de curent electric

Rețeaua de curent electric se va extinde ca soluție globală conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. Pentru execuție se va face un proiect de specialitate, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

Lucrări necesare:

- a) Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune;
- b) Montarea corpurilor de iluminat stradal;
- c) Realizarea bransamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a caselor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Curentul electric va fi asigurat prin extinderea rețelei proiectate pe o lungime de aproximativ 202 m până la postul de transformare existent în zonă.

3.7.5. Iluminat public

Iluminatul public se va asigura prin extinderea rețelei de iluminat proiectate pe o lungime de aproximativ 430 m până la rețeaua existentă în zonă.

3.7.6. Telecomunicații

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

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

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

3.7.7. Rețea de gaz metan

Asigurarea combustibilului gazos se va realiza prin extinderea rețelei de gaz proiectate pe o lungime de aproximativ 414 m până la rețeaua de gaz existentă în zonă.

3.7.8. Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan sau pe lemne, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.7.9. Gospodărie comunală

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.-ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate de la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate comunală, după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine Întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Date generale.

1) Așa cum s-a precizat, documentația de față propune a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din nord-estul comunei Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii. Se menține relația de cadru natural - cadru construit, neexistând contradicții în evaluarea impactului asupra mediului.

Conform **HG nr. 1076/2004 anexei 1** criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului se împart în:

A. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:

- Gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu funcțiunea actuală arabilă, din nord-estul comunei Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii.

Această dezvoltare urbană are la bază Planul Urbanistic General în curs de elaborare al Comunei Moșnița Nouă.

Din punctul de vedere al mediului, zona se află în categoria de folosință arabilă, neavând nici un fond construit care să deservească această activitate. Terenurile sunt relativ plate, fără denivelări, au stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

- Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri sau programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se va completa intravilanul Comunei Moșnița Nouă cu zona rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii cu dotări complementare, se vor extinde rețelele edilitare în zonă, se va moderniza circulația și va încuraja alte proiecte asemănătoare în zonă.

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

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în folosință arabilă până în momentul în care va fi înconjurată de zone parcelate rezidențiale, moment în care va fi obligată prin metode administrative să fie inclusă în funcțiunea propusă prin P.U.G.-ul Comunei Moșnița Nouă.

- Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Există o caracteristică a terenului neocupat și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone rezidențiale o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2° Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau a acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație, precum și prin obligativitatea ca min 20% din suprafața unei parcele de teren să fie destinată plantării cu arbori de talie medie.

Totuși aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului și au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale.

- Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Realizarea lucrărilor prevăzute în PUZ nu produc un impact negativ asupra condițiilor de mediu existente în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente care rămân la nivelul actual respectiv nesemnificative, ci încearcă să prevină, să reducă și să contracareze influențele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de locuire urban, nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuției lucrărilor prevăzute de PUZ.

B. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2° Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

- Natura cumulativă a efectelor

Dezvoltarea propusă are un impact minor asupra mediului și are un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare și servicii cu dotări.

Potențialele efecte sunt factorii de biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Natura transfrontieră a efectelor

Nesemnificativă.

- Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2° Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

- Mărimea și spațialitatea efectelor

Potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu și lung pot fi sintetizați astfel:

- pe termen scurt și mediu factorii biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora, și valorile materiale vor crește, iar fauna (foarte puțin prezentă) și solul vor suferi mici diminuări calitative și cantitative (datorate acțiunii de construire).

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apa freatica se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat de

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Folosința actuală este cea arabilă, terenurile sunt relativ plane și au stabilitatea asigurată.

- Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul, programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului.

- Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Nu este cazul.

Măsurile de intervenție urbanistică:

1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

2. Prevenirea riscurilor naturale

Se impun pe fiecare traseu de circulație plantații de aliniament cu arbori de talie medie, și zone verzi plane, precum și o suprafață de **min 30% din fiecare parcelă destinată zonelor verzi** și arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului, și umidifică aerul. S-au propus și zone verzi compacte, destinate loisirului, locurilor de joacă pentru copii, etc.

3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Realizarea unui sistem gravitațional de preluare și evacuare a apelor pluviale adecvat noii situații propuse și anume apele pluviale de pe traseele de circulație, vor fi preluate gravitațional prin panta carosabilului spre rigolele prevăzute de-a lungul tuturor traseelor de circulație și direcționate gravitațional, prin sistematizarea verticală a rigolelor spre bazinele de retenție prevăzute în cadrul Proiectului de realizare a rețelelor edilitare pentru intravilanul Moșnița Nouă. Apele pluviale de pe fiecare parcelă în parte va fi preluat de o canalizare de ape pluviale separată, care va fi dirijată spre un separator de nămol și hidrocarburi, fiind stocată într-un bazin de retenție (acestea sunt îngropate și propuse spre amplasare în zona verde a PUZ-ului). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi din zona studiată în PUZ. Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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

5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi

Programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi.

6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Se va asigura un procent de 7,14% spații verzi din suprafața totală a terenului.

7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zone protejate

Nu este cazul.

8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter agricol, 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.

Amplasarea clădirilor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor rezidențiale și de dotări și servicii.

3.9 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva operațiunile cadastrale de trecere în domeniul public, conform planșei U04 "Proprietatea asupra terenurilor".

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscriserea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Moșnița Nouă;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Terenul având categoria de folosință agricolă, este supus *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

4.2 Categori și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 811/03.06.2022, emis de Primăria Comunei Moșnița Nouă;

5.2 Cheltuieli dezvoltare

Realizarea dezlipirii și intabulării parcelelor conform PUZ aprobat, trecerii în domeniu public a parcelei propuse pentru drum public, realizarea bazinului de retenție, realizarea echipării cu energie electrică și iluminatului public, realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apă rece, realizarea drumurilor publice și amenajarea spațiului verde sunt cheltuieli ce vor fi în sarcina dezvoltatorului PUZ-ului.

Întocmit,
Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

Întocmit,
arh. Mîțu Diana