S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: Timişoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 127 DIN 28.07.2009 PE PARCELELE ÎNSCRISE ÎN CF. NR. 409799 ŞI CF. NR. 409798, PRIN MODIFICAREA FUNCŢIUNII, *extravilan Mosnita Noua, sat Moşniţa Veche, judeţul Timiş, C.F. 409799, 409798, S.teren=1. 411 m²*
BENEFICIAR: CHITARICI NICOLAE DĂNUŢ, DINA FLORENTINA DANIELA

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: Timişoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării:	**MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 127 DIN 28.07.2009 PE PARCELELE ÎNSCRISE ÎN CF. NR. 409799 ŞI CF. NR. 409798, PRIN MODIFICAREA FUNCŢIUNII** *intravilan Mosnita Veche, judeţul Timiş, C.F. 409799, 409798, S.teren=1. 411 m²*
Beneficiar:	CHITARICI NICOLAE DĂNUŢ, DINA FLORENTINA DANIELA
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	-
Data elaborării:	MARTIE 2022

2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentaţie are ca obiect modificarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 127 din data de 28.07.2009, localizat în partea de nord-vest a comunei Moşniţa Nouă(la sud-vest faţă de localitatea Moşniţa Veche), în intravilan, la est faţă de canalul HCn 114 şi la sud de DE 127/3. În prezent, cele două parcele sunt reglementate pentru a fi destinate funcţiunilor complementare, dotărilor şi serviciilor. Suprafaţa aferentă planului urbanistic zonal în lucru este de **1.411 m²**.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 409799** şi **CF 409798** şi se află în proprietatea lui **CHITARICI NICOLAE DĂNUŢ** şi **DINA FLORENTINA DANIELA**. Delimitarea zonei studiate este realizată astfel:

- se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre canalul de desecare Hcn 113 şi strada Mirandolina la sud, drumul de exploatare DE 127/3, denumit strada Transilvania, la nord, strada Domino la vest si strada Scaramousche la est. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea funcţiunii terenurilor identificate prin CF-urile enumerate mai sus din teren destinat pentru dotări şi servicii publice în teren pentru dotări şi servicii publice cu maxim 4 apartamente pe parcelă la nivelurile superioare;
- pastrarea indicatorilor urbanistici aprobaţi anterior privind P.O.T. şi C.U.T;
- modificarea regimul maxim de înălţime şi a înălţimii maxime la cornişă;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată

Conform prevederilor din PUZ DIRECTOR, această zonă este marcată ca zonă rezidenţială cu funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice, iar prin funcţiunile propuse în cadrul planului urbanistic zonal prezent aceste prevederi nu se modifică. Folosinţa actuală a celor două terenuri este de ***curţi construcţii în intravilan***.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Moşniţa Nouă, Certificatul de Urbanism nr.2091 din 09.12.2021, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Comunei Moşnita Nouă- Puz Director;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 şi cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabileşte conditiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcţie de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

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

- amplasarea în cadrul localităţii, în proximitatea Timişoarei îi conferă un potenţial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **dotări şi servicii publice cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare**, în concordanţă cu construcţii existente deja in zona, în intravilanul şi extravilanul localităţii Moşniţa Veche;
- soluţiile propuse pentru refuncţionalizarea celor două parcele ţin cont de concluziile documentaţiilor întocmite şi de avizele obţinute, dar şi de trama stradală majoră propusă prin alte documentaţii de urbanism;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta în relaţie cu traseele şi reţelele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc. configurate prin documentaţiile de urbanism aprobate anterior propunerilor de faţă.

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4.1. EVOLUŢIA ZONEI

- Date privind evoluţia zonei

Explozia investiţiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafeţe de teren dedicate dezvoltării zonelor pentru dotări şi servicii cu apartamente la etaj, în contextual în care preţurile terenurilor din zonele adiacente Timişoarei sunt mult mai accesibile.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planşa 06 – STUDIU DE CVARTAL urmăreşte traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare şi a drumurilor existente în intravilanul extins al localităţii Moşniţa Veche. Prospectele stradale ale tramei stradale din proximitatea terenurilor studiate au fost aprobate prin alte documentaţii de urbanism aprobate anterior.

- Potenţial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziţionării foarte aproape de municipiul Timişoara, cu acces facil către artere majore de circulaţie care fac legătura cu municipiul Timişoara – Drumul Boilor sau Calea Buziaşului.

4.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Terenul studiat se află în partea de nord-vest a localităţii Moşniţa Veche, în intravilanul extins al localităţii.

- Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general

Accesul pe cele două parcele se realizează pe limitele de front ale acestora. Laturile de front sunt orientate către strada Prieteniei. Parcelele pentru care s-a iniţiat Planul Urbanistic Zonal sunt delimitate astfel:

- la NORD – parcelă privată construită, având funcţiunea de locuire individuală;
- la VEST – parcelă privată construită, având funcţiunea de dotări şi servicii;
- la EST – strada Bolero;
- la SUD - strada Prieteniei.

4.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

4.4. CIRCULAŢIA

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

Zona studiată prin documentaţia de faţă este accesibilă într-un mod deficitar din zona de Sud şi Est, din strada Prieteniei, respectiv strada Bolero. Caracterul deficitar al accesibilităţii se datorează faptului că deşi au fost aprobate prospectele stradale, acestea nu au fost realizate iar drumurile nu sunt asfaltate.

4.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Functiunea conform PUG in lucru şi PUZ Director – zonă rezidenţială cu funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice. Zona este preponderent definită de parcele destinate locuinţelor individuale, cu funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice.

C.F. 409799 şi 409798, comuna Moşniţa Nouă, sat Moşniţa Veche, în suprafaţă de **1.411 m²**, curţi construcţii în intravilan, proprietar – **CHITARICI NICOLAE DĂNUŢ, DINA FLORENTINA DANIELA.**

- S totală =0,14 ha

- Relaţionări între funcţiuni

Zona adiacentă parcelelor studiate a fost în mod preponderent reglementată prin planuri urbanistice zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru locuinţe individuale, funcţiuni complementare şi zone verzi. Amplasarea acestora s-a realizat ţinând cont de traseele drumurilor de exploatare existente şi a drumurilor cu caracter urban propuse, fiind relaţionate cu elementele semi-naturale din proximitate, cum sunt canalele de desecare HCn 94/1 şi HCn 93/1. Astfel, parcelele care fac obiectul acestui P.U.Z. sunt localizate într-o zonă aflată în construcţie, fiind înconjurată de un ţesut construit dens şi omogen (în special în zona de vest, nord-vest şi sud-vest).

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea terenului studiat există construcţii pe parcele private, fondul construit fiind dens şi omogen, în special în zona de vest, nord-vest şi sud-vest faţă de parcelele studiate. Fondul construit existent este compus în mod preponderent din locuinţe individuale.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din proximitatea terenului analizat în cadrul documentaţiei de faţă este compus din locuinţe individuale cu regim de înălţime variabil (P – P+1E+M) şi acoperis de tip şarpantă.

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

Arealul studiat are un caracter preponderent rezidenţial, motiv pentru care prezenţa serviciilor necesare locuirii este relativ redusă. Cu toate că majoritatea parcelelor destinate locuirii individuale sunt în prezent ocupate de construcţii, cele destinate serviciilor nu au fost încă ocupate. Cele mai apropiate funcţiuni comerciale sunt localizate de-a lungul Drumului Boilor dar şi de-a lungul Căii Buziaşului, o arteră majoră de circulaţie care facilitează accesul cu automobilul individual, în detrimentul accesibilităţii pietonale şi alternative.

- Asigurarea cu spaţii verzi

Cu toate că terenul are regim de curţi construcţii în intravilan şi face parte dintr-un Plan Urbanistiz Zonal aprobat anterior, nu au fost amenajate spaţii publice verzi iar perspectiva de dezvoltare a unei reţele de spaţii verzi unitare, coerente şi accesibile într-un mod sigur locuitorilor zonei nu a fost prevăzută prin documentaţiile de urbanism aprobate anterior. Spaţiile verzi au fost rezervate de-a lungul Liniei Electrice de Inaltă Tensiune (LEA) şi de-a lungul Drmului Boilor, sub forma unor parcele de teren de forme neregulate, şi care împreuna definesc o reţea fragmentată de spaţii verzi.

- Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu există.
- Principalele disfuncţionalităţi

a) de circulaţie (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicaţie):
- în ciuda faptului că prospectele stradale au fost aprobate, iar Planurile Urbanistice Zonale au produs efecte, drumurile nu au fost astfaltate iar traseele aferente fiecărui tip de transport (trotuare, piste, zone verzi, străzi) nu au fost definite conform profilelor stradale aprobate;
b) funcţionale
- existenţa canalelor de desecare menţionate anterior;

4.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, reţele de telecomunicaţie, surse şi reţele alimentare cu căldură, posibilităţi de alimentare cu gaze naturale)

a) Căi de comunicaţie

Zona studiată este mărginită la Vest de parcelă privată cu destinaţia de dotări şi servicii, la Est de strada Bolero, la Sud de strada Prieteniei iar la Nord de parcelă privată cu destinaţia de locuinţe individuală.
Analiza situaţiei existente a relevat următoarele disfuncţionalităţi ale circulaţiei rutiere:
- în ciuda faptului că prospectele stradale au fost aprobate, iar Planurile Urbanistice Zonale au produs efecte, drumurile nu au fost astfaltate iar traseele aferente fiecărui tip de transport (trotuare, piste, zone verzi, străzi) nu au fost definite conform profilelor stradale aprobate;

b) Alimentare cu apă şi canalizare

În apropierea zonei există proiectate reţele de alimentare cu apă şi canalizare, precum şi canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol şi parţial apele de ploaie. În partea de Vest a terenului studiat exista canalul de desecare, Hcn 114.

c) Alimentare cu gaze naturale

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

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care sa afecteze amplasamentul.

e) Telefonizare

Conform avizului din partea Telekom Romania Communications S.A., în zona ce se doreşte a fi reglementată, Telekom nu are amplasate reţele şi echipamente de comunicaţii care să fie afectate de lucrări de construire. Conform avizului emis de către Orange, fibra optică deţinută de aceasta nu este afectată de obiectivul planului urbanistic zonal prezent.

f) Reţea de televiziune în cablu

În zonă nu există reţea urbană de televiziune în cablu.

4.7. PROBLEME DE MEDIU

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

- Relaţia cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, categoria de folosinţă de terenuri arabile sau păsuni. Se va asigura în consecinţă, un balans optim între suprafeţele ocupate de construcţii şi cele rezervate spaţiilor publice verzi.

- Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

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

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

Nu este cazul.

- Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

Nu este cazul.

- Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz

Nu este cazul.

4.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

- Opţiunile populaţiei şi punctele de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcţiunii adaptate la configuraţia terenului şi specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru funcţiunea nou propusă;
- asigurarea utilităţilor necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

- Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului şi felul cum urmează a fi soluţionate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de faţă se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului auto şi pietonal pe parcelele studiate, având în vedere zona de construibilitate şi numărul necesar de locuri de parcare;
- Schimbarea funcţiunii parcelelor din dotări şi servicii în dotări şi servicii cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare;
- Reglementarea funcţiunilor permise în cadrul parcelelor, a gradului de construibilitate şi a regimului de înălţime;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

5.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul modificării funcţiunilor parcelelor studiate, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziţionarea faţă de parcelele vecine şi eventualele construcţii aflate pe acestea, poziţionarea fata de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate reţele de electricitate şi de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată.

5.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În Planul Urbanistic General în lucru şi în PUZ-ul DIRECTOR al comunei Moşniţa Nouă, zona studiată este reglementată ca zonă pentru locuinţe individuale, funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice.

5.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin prevederea de spaţii verzi în procent de minim 25% pe fiecare parcelă privată.

5.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

- Organizarea circulaţiei şi a transportului în comun (modernizarea şi completarea arterelor de circulaţie, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea staţiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecţii, sensuri unice, semaforizări, etc.)

Nu se pune problema rezolvării disfuncţionalităţilor privind accesibilitatea întrucât parcelele care fac obiectul P.U.Z.-ului de faţă fac parte dintr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat anterior. Reţeaua stradală existentă este compusă din străzi cu prospecte stradale de 12m la Est – strada Bolero, respectiv 20m la Sud – strada Prieteniei.
Apele meteorice de suprafaţă vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reţeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentaţia privind lucrările edilitare).
Străzile vor fi executate din îmbrăcăminţi moderne alcătuite dintr-o fundaţie din balast şi piatră spartă şi o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

- Organizarea circulaţiei feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulaţiei navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulaţiei aeriene – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulaţiei pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiţii speciale pentru persoane cu dizabilităţi.

5.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervenţiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncţionalităţilor semnalizate şi au condus la următoarele principii de lucru:
- asigurarea accesului auto şi pietonal pe parcelele studiate;
- regim de înălţime redus, maxim P+2E+M/Er pentru a permite acomodarea celor maxim 4 apartamente care pot fi construite pe fiecare parcelă;
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentarii cu apă şi a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităţilor pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

SUPRAFAŢĂ TEREN	Existent		Propus	
	m²	%	m²	%
DOTĂRI ŞI SERVICII	*1.411*	*100*	-	-
DOTĂRI ŞI SERVICII CU MAXIM 4 APARTAMENTE/ PARCELĂ LA NIVELURILE SUPERIOARE	-	-	*1.411*	*100*
SUPRAFAŢĂ TOTALĂ TEREN	**1.411**	**100**	**1.411**	**100**

BILANŢ PROPUS PE PARCELELE REGLEMENTATE	PARCELA 1		PARCELA 2	
	m²	%	m²	%
DOTĂRI ŞI SERVICII CU MAXIM 4 APARTAMENTE/ PARCELĂ LA NIVELURILE SUPERIOARE	*282.80*	*40*	*281.60*	*40*
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ	*176.75*	*25*	*176.00*	*25*
DRUMURI, PARCAJE ŞI ACCESE	*247.45*	*35*	*246.40*	*35*
SUPRAFAŢĂ TOTALĂ TEREN	**707**	**100**	**704**	**100**

INDICATORII PROPUŞI- LIMITE MINIME ŞI MAXIME

Dotări şi servicii publice la parter cu locuinţe la etaj (maxim 4 apartamente/ parcelă)

P.O.T. maxim - 40%;

C.U.T. maxim – 1,60;

H.max. P+2E+M/Er (H.max. cornişă – 13m, H.max. coamă – 15m).

Se va rezerva un procent de minim 25% din suprafaţa fiecărei parcele pentru amenajarea de spaţii verzi.

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcţie de necesitate, conform HG 525/1996. Pentru apartamente se vor asigura minim 2 locuri/ unitate locativă. Se vor respecta normele de igienă şi normele PSI.

5.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

1. **Alimentare cu apă**

Suprafata totală a zonei studiate este de **1.411 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de **dotări şi servicii publice cu apartamente la etajele superioare (maxim 4 apartamente pe parcelă)**, aflata în intravilanul extins al comunei Mosnita Noua.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi **reteaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a localitatii Mosnita Noua,** retea administrata de AQUATIM S.A. si existenta pe strada Prieteniei (Dn. 110 mm).

Prin urmare, se propune executarea a doua bransamente de apa la reteaua existenta pe str. Prieteniei, cate unul pentru fiecare cladire propusa in PUZ. Bransamentele vor avea lungimea totala de 8,94 m si vor fi excutate din PE-HD, Dn.32 mm.

La cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

Debite de apa necesare sunt:

$Q_{s\,zi\,med}$ = 4,72 mc/zi = 0,05 l/s

$Q_{s\,zi\,max}$ = 6,13 mc/zi = 0,07 l/s

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ = 0,51 mc/h = 0,14 l/s

2. **Canalizarea menajeră**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Mosnita Noua,** existenta pe strada Arlechino (D=250 mm) si aflata in administrarea AQUATIM S.A.

Cele doua cladiri propuse vor fi deservite fiecare de cate un racord menajer (PVC, D=160 mm, L_{totala}~13,5 m), aceste racorduri vor evacuate apa menajera in conducta de canalizare menajera propusa pe strada Prieteniei (PVC, D=250 mm). Aceasta conducta care se va extinde spre vest, pe o distanta de cca 121 m si se va racorda la conducta de canalizare menajera existenta pe strada Arlechino. Racordurile si conducta de canalizare menajera se vor se vor amplasa pe strada Prieteniei si se va poza ingropat. Pe conducta de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 4,72 mc/zi = 0,05 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 6,13 mc/zi = 0,07 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 0,51 mc/h = 0,14 l/s

Extinderile de apa-canal se vor executa pe domeniul public si pe cheltuiala beneficiarului.

3. **Apele pluviale**

Apele de ploaie de pe drumurile din incinta, parcarile innierbate si de pe acoperisuri sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~54 m) si trecute prin doua *separatoare de namol si hidrocarburi* (propuse spre amplasare in zona verde aferenta fiecarei parcele).

Apa pluviala pre-epurata din aceste separatoare va fi folosita la stropirea zonelor verzi aferente fiecarei parcele. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Q_{PL} = 13,54 l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi: V_{anual}= 487 mc/an

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane şi rurale". Calculul necesarului de apă şi dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2021 - 2022.

Suprafata totală a zonei studiate este de **1.411 mp**, cuprinzând doua parcele pentru DOTARI SI SERVICII PUBLICE CU APARTAMENTE LA NIVELURILE SUPERIOARE. Numărul total estimat de locuitori va fi de **34 (24 locuitori si 10 angajati)**.

1.NECESARUL DE APĂ

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

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

unde: $N_g(i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodăreşti şi publice

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

unde:

N (i) – număr de locuitori, estimat la **34**.

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

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

q_g – debit specific pentru nevoi gospodăreşti, precum şi pentru creşterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unităti publice şi fântâni de băut apă

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 34 \times 120 = \mathbf{4,08\ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{s\,zi\,med}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{s\,zi\,med} = k_p \times k_s \times N$$

unde :K_p =1,007 – coeficient ce ţine seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune şi retelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

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

$Q_{s\,zi\,med} = 1,007 \times 1,15 \times 4,08 = \mathbf{4,72\ mc/zi = 0,05\ l/s}$

$Q_{s\,zi\,max}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$Q_{s\,zi\,max} = k_{zi} \times Q_{s\,zi\,med}$

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

$Q_{s\,zi\,max} = 1,30 \times 4,72 = \mathbf{6,13\ mc/zi = 0,07\ l/s}$

$Q_{s\,orar\,max}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$Q_{s\,orar\,max} = k_o \times Q_{s\,zi\,max} / 24$

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

$Q_{s\,orar\,max} = 2,0 \times 6,13/24 = \mathbf{0,51\ mc/h = 0,14\ l/s}$

Debitele necesare sunt:

$Q_{s\,zi\,med}$ = 4,72 mc/zi = 0,05 l/s
$Q_{s\,zi\,max}$ = 6,13 mc/zi = 0,07 l/s
$Q_{s\,orar\,max}$ = 0,51 mc/h = 0,14 l/s

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în reteaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de **34 persoane**. Procentul de restitutie se considera de 100% din necesarul de apa calcu-

lat pentru etapa de perspectiva.

Debitele evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 4,72 mc/zi = 0,05 l/s
$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 6,13 mc/zi = 0,07 l/s
$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 0,51 mc/h = 0,14 l/s

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe drumurile din incinta, parcarile innierbate si de pe acoperisuri sunt colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata (L~54 m) si trecute prin doua *separatoare de namol si hidrocarburi* (propuse spre amplasare in zona verde aferenta fiecarei parcele).

Apa pluviala pre-epurata din aceste separatoare va fi folosita la stropirea zonelor verzi aferente fiecarei parcele. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

$Q_{pl} = S \times ø \times I \times m$
m = 0,8 daca t < 40 m
Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Constructii+drumuri	S= 512 mp	coef. de scurgere ø = 0,90
Parcare innierbata	S= 230 mp	coef. de scurgere ø = 0,50

Ø = [512x0.90+230x0,85] / 742 = 0,88
Clasa de importantă III =>frecventa ploii de calcul 1/2.
t =durata ploii

$$t=tcs+\frac{L}{v_a}=5+54/42=\text{6 minute}$$

t_{cs} =5 minute pentru zonă de ses
v_a = 42 m/min
-lungimea colectorului este de 54 m
I= 260 l/sxha - pentru durata de 6 minute şi frecventa de 1/2
Q_{PL} = 0,074 x 0,88 x 260 x 0,8 = 13,54 l/s
Volumul anual al apelor pluviale va fi:$V_{anual}= Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{zile/an}/1.000$ = mc/an
V_{anual} = 13,54 x 6 x 60 x 100/1.000 = 487 mc/an

- Alimentare cu energie electrică

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

- Telecomunicaţii

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

- Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcţiilor, fiecare proprietar se va racorda la reţelele energetice existente în zonă.

- Alimentare cu gaze naturale

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

- Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea şi tratarea deşeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcţii şi amenajări specifice)

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

5.7. PROTECŢIA MEDIULUI

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

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

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea populaţiei şi a mediului şi creează disconfort, permiţând astfel valorificarea potenţialului natural şi funcţional al sitului propus spre a fi reglementat, şi într-o etapă finală, construit.

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

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

- **Depozitarea controlată a deşeurilor**

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

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

Se prevăd spaţii verzi şi punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării şi protejării biodiversităţii, urmărind în acelaşi timp apropierii oamenilor de natură.

- **Organizarea sistemelor de spaţii verzi**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unui minim de 25% din suprafaţa privată ocupată de spaţii verzi – în cadrul amenajării parcelei. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi şi valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic şi estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spaţii verzi diverse: agrement, protecţie a florei şi faunei locale sau reglarea microclimatului local.

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

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.
- **Refacere peisagistică şi reabilitare urbană –**

În amenajarea spaţiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori şi arbuşti caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potenţialului turistic şi balnear – după caz –** nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi al reţelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei reţele stradale funcţionale şi a utilităţilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă şi canalizarea. Se va ţine astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar şi de principiile de organizare spaţială şi funcţională a unui ţesut cu caracter semi-urban: intersecţii rutiere care să ofere siguranţă autovehiculelor, dar mai ales pietonilor şi utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncţionalităţile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

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

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

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor

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

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Corelarea indicatorilor urbanistici cu suprafeţele parcelelor studiate – limită de implantare, P.O.T., regim de înălţime, număr de locuri de parcare;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Amplasamentul este situat în intravilanul extins al localităţii Mosniţa Veche. Modelarea propusă creează premise pentru protecţia mediului, înţeles ca fiind de tip sub-urban, cu condiţia respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea şi transportarea deşeurilor, precum şi la factorii de potenţial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relaţiilor funcţionale si estetice cu vecinătăţile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea şi protecţia mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. Moşniţa Nouă in lucru/ PUZ DIRECTOR Moşniţa Nouă;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului şi a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilităţi sau potenţiale zone de restricţie emise de regiile proprietare.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenţie, astfel încât simultan cu apariţia acesteia este analizată şi proiectată soluţia constructivă sau măsura organizatorică

necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, fiind liber de construcţii. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede rmodificarea funcţiunilor a două parcele definite printr-un P.U.Z. aprobat anterior. Astfel, se doreşte schimbarea funcţiunilor din dotări şi servicii, în dotări şi servicii la parter cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare. Construcţiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentaţia de faţă.

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

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

Este obligatorie sistematizarea reţelelor pe culoarele stabilite pentru utilităţi.

Suprafaţa totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 1.411 m^2.

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

e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu (de exemplu, planurile şi programele legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor)

Aşa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deşeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidenţiază existenţa la ora actuală a funcţionarii serviciului de colectare a deşeurilor menajere de pe raza localităţii Moşniţa Veche şi în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Se evidenţiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât şi a condiţiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituţiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protecţiei mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilităţile existente în zonă;
-depozitarea deşeurilor menajere în pubele şi containere etanşe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spaţii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager în concordanţă cu specificul vegetaţiei locale;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere şi nu se vor depozita deşeuri menajere, în afara reţelelor şi spaţiilor special destinate;
- Protecţia calităţii apelor.

Surse de poluanţi pentru apa freatică:

Apa: prin soluţiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră şi pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltraţii în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zona.
Apele pluviale colectate vor fi evacuate în reţeaua de canalizare pluvială proiectată.
- Protecţia aerului:
Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulaţia autovehiculelor, funcţiunea fiind de locuire. Surse staţionare nedirijate nu există; surse staţionare dirijate: emisiile de poluanţi antrenaţi de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon şi oxizi de azot; surse mobile: autoturisme şi autoutilitare care generează poluanţi precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.
Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:
a) priza directa de aer
b) priza directa centrata pe cosul de evacuare.
Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.
Diametrul cosului minim = 100 mm.
Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala.

- Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuţie nu există, decât accidental de la pierderea de carburanţi la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deşeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deşeurilor , se va întreţine solul în spaţiile verzi.
- Zgomot şi vibraţii: proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfăşura activităţi generatoare de zgomot.
- Radiaţii: lucrările propuse nu produc şi nu folosesc radiaţii.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor;
Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanţi astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvenţă a acestora.
b) natura cumulativă a efectelor;
Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcţiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenţa amplasamentul şi implicit zona de nord-vest a localităţii Moşniţa Veche.
c) natura transfrontieră a efectelor;
Nu este cazul.
d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
Avand in vedere că planul de faţă prevede modificarea funcţiunii a două parcele dintr-un P.U.Z. aprobat anterior, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.
e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 1.411 mp. Terenul propus sprea fi reglementat este situat în intravilanul localităţii Moşniţa Veche.

f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafeţele terestre aparţinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinţe din comuna Moşniţa Nouă.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare în partea de sud-vest, vest şi nord-vest, fiind deja construite o serie de locuinţe însă in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Prioritățile ce trebuie rezolvate în zonă sunt echipările edilitare şi accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevăzută.
- Necesitatea păstrării in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

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

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

Nu este cazul intrucat suprafeţele terestre aparţinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000.Ca principale acte normative privind protecţia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

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

- Deşeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubrizare autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri şi vor fi predate unităţilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deşeurilor reciclabile, precum şi cele al O.U. 78/2000 privind regimul deşeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menţine în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) şi STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanţi în aer nu vor depăşi valorile impuse de O. 462/93 şi O. MAPM 1103/2003;

- Apele uzate vor respecta condiţiile de colectare din NTPA 002/2002;Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condiţiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubrizare aprobate de autorităţile administraţiei publice locale sau judeţene.
- Din aceste considerente generale şi specifice legislaţiei de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiţiei, luând în considerare situaţiile cu investiţii similare; se apreciază că investiţia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului şi se realizează pe o suprafaţă relativ mică.

5.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul, Planul Urbanistic Zonal în lucru având ca obiect de studiu modificarea funcţiunii şi corelarea indicatorilor urbanistici cu modificările propuse.

6. PREZENTAREA CONSECINŢELOR ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂŢII TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la suplimentarea fondului de locuinţe în aceasta zonă a localităţii Moşniţa Veche si creşterea calităţii vieţii în zona rezidenţială propusă, în contextul tendinţei de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI PRIVAŢI ŞI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂŢILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:
-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, reţelele apă-canal, reţele electrice şi reţele alimentare cu gaz.

8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G Moşniţa Nouă / PUZ DIRECTOR Moşniţa Nouă, încadrandu-se în tendinţele de dezvoltare urbanistică şi a studiilor şi proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale şi viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenţie vor fi cele legate de modernizarea circulaţiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spaţii verzi şi zone construite.
Propunere de faţă urmăreşte reglementarea terenului din punct de vedere funcţional şi ai indicatorilor urbanistici, în concordanţă cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului şi prevederile legale în vigoare.
Ţinându-se cont de tendinţele de dezvoltare a zonelor rezidenţiale în extravilanul localităţii Moşniţa Veche, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât şi posibilităţile de cooperare şi corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluţii coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcţiunii de locuire, imbunătăţind calitatea vieţii.

Intocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L
C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979
Punct de lucru: Timişoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV
Email: deurbanfactory@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 127 DIN 28.07.2009 PE PARCELELE ÎNSCRISE ÎN CF. NR. 409799 ŞI CF. NR. 409798, PRIN MODIFICAREA FUNCŢIUNII** *intravilan Moşniţa Veche, judeţul Timiş, C.F. 409799, 409798, S.teren=1. 411 m2*
Beneficiari:	CHITARICI NICOLAE DĂNUŢ, DINA FLORENTINA DANIELA
Proiectant general:	**DE URBAN FACTORY S.R.L.** **Arh. Dumitrele Elena-Emilia**
Data elaborării:	**MARTIE 2022**
Faza de proiectare:	**MODIFICARE PUZ**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

1. GENERALITĂŢI

1.1. Introducere, rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentaţie cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Modificare PUZ aprobat prin HCL 127 din 28.07.2009 pe parcelele înscrise în CF. nr. 409799 şi CF. nr. 409798, prin modificarea funcţiunii", intravilan Moşniţa Veche, judeţul Timiş, C.F. 409799, 409798, Nr. Top/ Cad.: 409799, 409798, şi constituie un ansamblu de norme şi reglementări obligatorii pentru administraţia publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism, respectiv autorizaţii de construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabileşte reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentul General de Urbanism) şi impune condiţiile şi restricţiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul, modificată şi completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei;
- Hotărârea CJ.Timiş nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor şi indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potenţial de edificare urbană din judeţul Timiş;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 şi are la bază prevederile cuprinse în studiile şi documentaţiile de urbanism avizate şi aprobate care au tangenţă cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- Planul Urbanistic General al Comunei Moşniţa Nouă – PUZ DIRECTOR;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Modificare PUZ aprobat prin HCL 127 din 28.07.2009 pe parcelele înscrise în CF. nr. 409799 şi CF. nr. 409798, prin modificarea funcţiunii", elaborat pe terenul proprietate privată a lui Chitarici Nicolae Dănuţ şi Dina Florentina Daniela, aflat în intravilanul satului Moşniţa Veche, identificat prin C.F. nr. 409799 şi 409798, în suprafaţă totală de 1.411 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei

Moşniţa Nouă în baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate publică al Administraţiei Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în intravilanul localităţii Moşniţa Veche, jud. Timiş, având o suprafaţă totală de 1.411 mp compus din:

CF nr. 409799 cu nr. top. /cad. 409799, în suprafaţă de 1.411 mp, teren curţi construcţii în intravilanul localităţii Moşniţa Veche, proprietar Chitarici Nicolae Dănuţ şi Dina Florentina Daniela;

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. .

Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa "U.02 -Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ŞI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCŢIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi condiţiile stabilite de lege. Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentaţii se introduce în intravilan, cu interdicţie de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condiţiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărie a apelor, după caz şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a

deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectarea zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică şi zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplsare, goluri, rport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Consiliul Judeţean Timiş va identifica şi va delimita, în funcţie de particularităţile specifice, zonele nturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi va stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin Hotărâre de Consiliu Judeţean Timiş, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi Cultelor si Patrimoniului Naţional şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranţa în construcţii

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin Hotărâre a Consiliului Judeţean Timiş, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului naţional şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de reţele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, reţele termice, telecomunicaţii, şi energie electrică.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

2.2.6. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul zonei de faţă sunt prevăzute în cap. 5 şi 6 a prezentului Regulament.

3. REGLEMENTĂRI MODIFICARE FUNCŢIUNE – DOTĂRI ŞI SERVICII CU APARTAMENTE LA NIVELURILE SUPERIOARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord-vest de localitatea Moşniţa Veche, în intravilan, modificarea funcţiunii a două parcele din dotări şi servicii în dotări şi servicii la parter cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare, pe o suprafaţă de **1.411 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin ***CF 409799, 409798*** şi se află în proprietatea **CHITARICI NICOLAE DĂNUŢ.** Se va ţine cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente şi se vor respecta zonele de restricţii datorate reţelelor existente. Se va asigura accesul la reţeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă şi canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecţie ale reţelelor edilitare şi cele pentru îmbunătăţiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planşa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roşie. Suprafaţa studiata a zonei este de 0,14ha.

Modificările aduse zonificării funcţionale a zonei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi aprobate prin documentaţiile de urbanism aprobate şi este evidenţiată în planşa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcţionale menţionate mai sus, eliberarea autorizaţiilor de construcţie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone destinate dotărilor şi serviciilor cu apartamente la etaj, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localitatăţii Moşniţa Veche, comuna Moşniţa Nouă.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCŢIONALE

4.1. Conţinutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalităţi
cap. 2 - Utilizarea funcţională
cap. 3 - Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

În cap. 1 - Generalităţi se detaliază:
art. 1 – tipurile de subzone funcţionale
art. 2 – funcţiunea dominantă a zonei
art. 3 – funcţiile adiacente admise ale zonei.
În cap. 2 – Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonei, se pun în evidenţă:
art. 4 – utilizări admise
art. 5 – utilizări admise cu condiţii
art. 6 – interdicţii temporare
art. 7 – interdicţii definitive (permanente).
În cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:
3.3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii cu referire la:
art. 8 – orientarea faţă de punctele cardinale
art. 9 – amplasarea faţă de drumurile publice
art. 10 – amplasarea faţă de căi navigabile existente
art. 11 – amplasarea faţă de C.F.
art. 12 – retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat
art. 13 – amplasarea faţă de aeroporturi
art. 14 – amplasarea faţă de aliniament
art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.
3.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :
art. 16 – accese carosabile
art. 17 – accese pietonale
3.3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:
art. 18 – racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente
art. 19 – realizarea de reţele tehnico-edilitare
art. 20 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare
3.3.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor cu referire la:
art. 21 – parcelare
art. 22 – înălţimea construcţiilor
art. 23 – aspectul exterior
art. 24 – procentul de ocupare al terenului şi coeficientul de utilizare a terenului
3.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri cu referire la:
art. 25 – parcaje
art. 26 – spaţii verzi
art. 27 – împrejmuiri.

5. ZONA Ds– Dotări şi servicii la parter cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare

5.1. Generalităţi

- Art. 1. Definirea zonei funcţionale – Dotări şi servicii cu apartamente la etajele superioare, conform planşei de Reglementări.

Zonă cu funcţiune rezidenţială de densitate medie, dotări şi servicii la parter (locuinţe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă).

- Art. 2. Funcţiunea dominantă

Este cea de dotări şi servicii şi unităţi comerciale cu caracter urban şi semi-urban la parter şi apartamente la nivelurile superioare, cu regim de înălţime maxim de P+2E+M/Er, compatibile cu locuirea.

- Art. 3. Funcţiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale şi carosabile pentru intervenţii – accese pompieri, salvare, etc.
- Reţele tehnico – edilitare.

5.2. Utilizarea funcţională

- Art. 4. Utilizări admise:

• dotări adiacente zonei de locuit: comerţ, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administraţie (birouri), cultură, culte, învăţământ (afterschool), sănătate, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, staţionare autovehicule, instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente ,daca se va asigura necesarul de locuri de parcare in incinta 2locuri/ap;

- alimentaţie publică (sunt permise activităţi de alimentaţie publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care sa nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcţiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiţii

- sunt admise echipamente / construcţii pentru instalaţii, cu condiţia să corespundă necesităţilor şi confortului populaţiei, să nu dăuneze relaţiilor cu vecinătăţile şi să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

- Art. 6. Interdicţii temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări şi parcelări să nu se facă fără asigurarea condiţiilor de rezervare a suprafeţelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

- Art. 7. Interdicţii definitive de construire

- activităţi sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile / deşeuri;
- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

5.3. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

5.3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
Amplasarea construcţiilor de locuinţe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

- Art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni destinate dotărilor şi serviciilor (cu locuinţe la nivelurile superioare) este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor.

- Art. 10. Amplasarea faţă de căile navigabile existente şi cursuri de apă cu potenţial navigabil

Nu este cazul.

- Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi

Nu este cazul.

- Art. 13. Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea faţă de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public şi cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planşa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 3m, respectiv 5m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condiţiile:

- Construcţiile se vor amplasa cuplat;
- Distanţa acestora faţă de proprietăţile învecinate, respectiv faţă de strada Bolero va fi de 10m faţă de limita laterală. Această distanţă este necesară pentru rezervarea spaţiului necesar pentru locuri de parcare şi drum de acces;
- Se admit calcane pentru construcţia principală, dacă se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcţiilor (o singură construcţie principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Terasele sunt permise numai pe terenul curţilor, grădinilor sau deasupra construcţiilor, în locul acoperişurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului şi cele acoperite şi înconjurate cu stâlpi.

b) Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiţii:

- se va respecta distanţa de minim 8 m, respectiv 10m, faţă de limita posterioară;

c) Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice.

- Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Art. 18. Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul existenţei posibilităţii de racord la reţelele existente de apă, instalaţiile de canalizare, alimentare cu apa şi de energie electrică.

Extinderile de reţele se vor face conform planului de acţiune de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcţia la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Art. 19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare.

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime, conform planului de acţiune.
Lucrările de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
Toate reţelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza subteran.

- Art. 20. Proprietatea publică asupra reţelelor tehnico-edilitare.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.
Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a localităţii.

d) Alimentare cu apă-canal

În funcţie de evoluţia extinderii reţelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităţii Moşniţa Veche, aflate în curs de realizare.

e) Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire şi prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid uşor tip STAS 54/83.

f) Reţea gaze naturale

Eventualele extinderi ale reţelelor de gaze naturale existente se vor face ţinând seama de solicitările beneficiarilor şi în urma obţinerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timişoara.
Traseul reţelei de gaz şi punctul de racordare se vor stabili cu deţinătorul de reţea, având în vedere şi condiţiile tehnice de realizare a extinderii reţelei. La fazele următoare se vor obţine avize de principiu de la toţi factorii interesaţi în zonă, privind racordarea la utilităţi: apă, canal, gaze, etc.

g) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la reţelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUŢIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii reţelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).
Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUŢIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

h) Telefonie

În funcţie de cerinţele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde reţelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

i) Reţea TVC

În funcţie de solicitările beneficiarilor şi a dezvoltărilor zonei se va extinde şi reţeaua urbană de televiziune în cablu.

5.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

- Art. 21. Parcelarea

Nu este cazul. Parcelele studiate nu permit dezmembrări ulterioare iar obiectul P.U.Z.-ului în lucru este acela de a modifica funcţiunile şi anumiţi indicatori urbanistici.

- Art. 22. Înălţimea construcţiilor

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere:
- protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălţime general al construcţiilor este de la parter până la maxim P+2E+M/Er cu maxim 13 m la cornişă si maxim 15 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

- Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor

a) ***Dispoziţii generale***

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau zonei înconjurătoare.
Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) ***Faţade***

Este interzisă executarea de construcţii din materiale nedurabile. Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.
Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţie de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.
Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) ***Acoperişuri***

La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperişului va trebui să aibă o poziţie paralelă faţă de axul străzii, excepţie făcând casele care în mod deliberat susţin un alt principiu de conformare spaţială (curţi interioare, alternare a poziţiei acoperişului). Autorizaţiile de construcţie eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puţin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălţime similar, cu corelarea cotei cornişei şi coamei acoperişului
Construcţiile vor avea fie învelitori tip şarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornişă va fi la maxim 13 m iar la coamă 15 m pentru regimul de înălţime P+2E+M/Er.
Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcţiilor vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi la construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter mixt (dotări şi servicii la parter cu maxim 4 apartamente la etajele superioare) P.O.T. maxim = 40%.
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa terenului de amplasament este 1,60 pentru dotări şi servicii cu maxim 4 apartamente la nivelurile superioare.

5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

- Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza in incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor. Pentru apartamentele de la nivelurile superioare vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pe unitate locativă.

- Art. 26. Spaţii verzi

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare (min.25%).
Este admis ca zonele verzi să fie amenajate cu plantaţii înalte, medii şi joase, mobilier uban, amenajări pentru odihnă şi alte activităţi în aer liber, compatibile cu funcţiunile propuse.
Este obligatorie plantarea cel puţin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

- Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă se vor poziţiona pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porţile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).
Spre frontul străzilor şi pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălţime, şi fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cătărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluţia urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUZ DIRECTOR MOŞNIŢA NOUĂ.
Trasarea străzilor şi respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziţie de proiectantul de specialitate, care va verifica şi confirma corectitudinea trasării.
Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.
Se recomandă centralizarea informaţiilor referitoare la operaţiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului şi introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării şi al menţinerii la zi a situaţiei din zonă.

Şef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena-Emilia