



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F.418804, NR. CAD: A 570/3, S.teren=10.000m²

BENEFICIAR: ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE



- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

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

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

4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

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

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa 06 – STUDIU DE CVARTAL. Studiu de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul extins al localității Urseni.

- Potențial de dezvoltare

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

4.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de nord a localității Urseni, în extravilan.

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

Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare DE 645/4, pe latura nordică a terenului delimitat. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la NORD – drumul de exploatare DE 645/4;
- la SUD – canalul de desecare Hcn 569;
- la EST – PUZ aprobat pe terenul A570/1,2 prin H.C.L. nr. 125 din 26.09.2007;
- la VEST - teren proprietate privată A570/4, nereglementată.

4.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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



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

4.4. CIRCULAȚIA

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

Zona studiată prin documentația de față este accesibilă într-un mod deficitar din zona de Nord a terenului, din drumul de exploatare DE 645/4, pe latura nordică a parcelei.

4.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

C.F. 418804, comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, numar topografic **A 570/3** în suprafață de **10.000 m²**, arabil extravilan, proprietar – **ALLABADI MARIA**.

- S totală =1,00 ha

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin planuri urbanistice zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare și zone verzi. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor de exploatare existente și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu elementele semi-naturale din proximitate, cum sunt canalele de desecare HCn 569.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea terenului studiat există construcții pe parcele private, însă fondul construit este rarefiat și neomogen.

- Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

Arealul studiat are un caracter preponderent rezidențial, motiv pentru care prezența serviciilor necesare locuirii este relativ redusă. Cele mai apropiate funcțiuni comerciale sunt localizate în localitatea Urseni sau în comuna Moșnița Nouă, de-a lungul străzii principale. În ambele cazuri, accesul cu automobilul personal devine indispensabil.

- Asigurarea cu spații verzi

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

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

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

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

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

b) funcționale



- existența canalelor de desecare menționate anterior;
- datorită fondului construit existent, care este rarefiat și neomogen, fezabilitatea implementării serviciilor și a dotărilor esențiale funcțiunii de locuire este redusă.

4.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la Vest de terenul aflat în proprietate privată cu nr. Cad. A570/4, la Est de P.U.Z. aprobat pe parcela A570/1, 2 prin H.C.L. nr. 125/ 26.09.2007, la nord de drumul de exploatare DE 645/4 și la sud de canalul de desecare Hcn 569.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;
- Realizarea integrală a profilului de drum propus prin PUZ DIRECTOR în partea de nord a terenului, cu prospect stradal de 21m, dar și completarea profilurilor aprobate prin alte documentații de urbanism, la Est (12m) și la Nord (12m) impun rezervarea unor suprafețe de teren pentru întregirea profilurilor tramei stradale.

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

-rețea de alimentare cu apă în intravilanul localitatii Urseni pe strada Morii. Reteaua de canalizare menajera se afla in etapa de perspectiva.

În apropierea zonei studiate exista canale de desecare care preiau surplusul de ape meteorice – **Hcn 569** aflat la limita sudica a zonei studiate.

c) Alimentare cu gaze naturale

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

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care sa afecteze amplasamentul. Conform acordului obținut de la Compania Națională de Transport al Energiei Electrice "Transelectrica", terenul propus pentru a fi reglementat nu este amplasat în apropierea unei capacități energetice, existente sau viitoare, aflat în gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica". De asemenea, obiectivul propus nu afectează instalațiile deținute de Enel Distribuție.

e) Telefonizare

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

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.



4.7. PROBLEME DE MEDIU

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

- Relația cadrul natural – cadrul construit

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

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. Canalul de desecare aflat în zona de studiu va fi menținut, fără devierea traseului, și integrat în cadrul unei infrastructuri continue și interconectate de spații verzi și coridoare ecologice.

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

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

4.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată;

- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul în lucru și a PUZ-ului DIRECTOR Moșnița Nouă;

- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;

- asigurarea necesarului de spații verzi;

- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

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

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;

- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare;

- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului de înălțime;

- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;

- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.



5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

5.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasarea unor locuințe și funcțiuni complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și 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 și în PUZ-ul DIRECTOR al comunei Moșnița Nouă, zona studiată este reglementată ca zonă pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

5.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

5.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Se propune generarea unei rețele de străzi principale cu un prospect de 12m pentru drumul localizat la Est față de teren și cel de la Nord și un profil de 21 m pentru drumul care străbate parcela, pe direcția sud-est nord-vest.

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

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

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

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

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

- generarea unei zone de locuințe individuale, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Urseni, comuna Moșnița Nouă;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- 1 parcela pentru spațiu verde cu suprafața de 700 m²;
- 8 parcele pentru locuințe individuale cu maxim 2 unități locative / parcelă – cu suprafețe variind între 618 m² și 745 m²;
- 1 parcelă dedicată dotărilor și serviciilor publice, cu maxim 6 apartamente la nivelurile superioare, cu suprafeța de 1.016 m²;



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- regim de înălțime redus, maxim P+1E+M/Er pentru locuințe individuale (parcelele 1-8) și maxim P+2E+M/Er pentru parcelele dedicate dotărilor și serviciilor publice, cu maxim 6 apartamente pe parcelă la nivelurile superioare (parcela 10);
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
<i>Locuințe individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă)</i>	-	-	5.504	55.04
<i>Dotări și servicii publice (cu maxim 4 apartamente la etajele superioare)</i>	-	-	1.016	10.16
<i>Spații verzi</i>	-	-	700	7,00
<i>Drumuri și accese</i>	-	-	2.780	27,80
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	10.000	100	10.000	100

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Dotări și servicii publice cu locuințe la etaj (maxim 6 apartamente/ parcelă)

P.O.T. maxim - 40%;

C.U.T. maxim - 1,60;

H.max. P+2E+M/Er (H.max. cornișă - 12m, H.max. coamă - 14m).

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

Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă

P.O.T. maxim - 30%;

C.U.T. maxim - 0,90;

H.max. P+1E+M/Er (H.max. cornișă - 8m, H.max. coamă - 11m).

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

5.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **10.000 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuințe cu funcțiuni complementare, dotari si servicii publice. aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, localitatea Urseni.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua**, rețea existenta in intravilanul localitatii Urseni si administrata de AQUATIM S.A. (pe strada Morii, la cca 1400 m fata de zona studiata) .

Rețeaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~244 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta rețea de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul DE 645/4, DE 573 si DE 565/7 pana in intravilan Urseni (L_{ext}~1400 m) si se va

PR. NR.04/2021 - P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE



racorda la rețeaua de apă existentă pe strada Morii.

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

Extinderea rețelei de apă până în intravilanul localității Urseni se va face din fondurile beneficiarului și se va executa pe domeniul public.

Debite de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

- **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității Urseni, când acesta va fi executat. La momentul de față, localitatea nu dispune de canalizare menajeră.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 645/4, DE 573 și DE 565/7 pe o lungime de cca 1400 m până în intravilanul localității Urseni, unde se va racorda la rețeaua de canalizare pe strada Morii, la momentul când aceasta va fi executată.

Conducta de canalizare menajeră propusă (L~ 260 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta câmine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Extinderea rețelei de canalizare până în intravilanul localității Urseni se va face din fondurile beneficiarului și se va executa pe domeniul public.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

- **Apele pluviale**

Apele de ploaie de pe acoperișurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~302 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, în zona verde pe parcela cu nr. 11).

Apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 569**, aflat la limita sudică a zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

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

$$Q_{PL} = 119,78\ l/s$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 8.624\ mc/an$$

$$V_{\text{bazin de retenție}} = 120\ mc$$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ



Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona să se amenajeze între anii 2021 - 2022.

Suprafața totală a zonei studiate este de **10.000 mp**, cuprinzând locuințe individuale pentru maxim 2 familii (8 parcele), dotări, servicii cu apartamente la etaj (1 parcaș), spații verzi amenajate - 1 parcaș, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcașe, garaje, rețele tehnice - edilitare și construcții aferente.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **70**.

1.NECESARUL DE APĂ

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

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

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

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

unde: $N (i)$ - număr de locuitori, estimat la **70**.

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

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

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

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

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 70 \times 120 = \mathbf{8,4 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ - debitul zilnic mediu (mc/zi)

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 8,4 = \mathbf{9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}}$$

$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ - debitul zilnic maxim (mc/zi)

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 9,72 = \mathbf{12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}}$$

$Q_{S \text{ ORAR MAX}}$ - debitul orar maxim (mc/h)

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

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



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 12,63/24 = 1,05\ mc/h = 0,29\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **440 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~302 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropată, în zona verde pe parcela cu nr. 11).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 569**, aflat la limita sudică a zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

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

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

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

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

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

$$\text{Constructii} \quad S = 6.519 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 2.781 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

$$\varnothing = [6519 \times 0,95 + 2781 \times 0,85] / 9.300 = 0,92$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 300/42 = 12 \text{ minute}$$

t_{cs} = 5 minute pentru zonă de ses

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

-lungimea colectorului este de 300 m

l = 175 l/sxha - pentru durata de 12 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 0,93 \times 0,92 \times 175 \times 0,8 = 119,78 \text{ l/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 119,78 \times 12 \times 60 \times 100 / 1.000 = 8.624 \text{ mc/an}$$

PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE



Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2/12 \times 119,78 \times 0,06 = \mathbf{120 \text{ mc}}$$

- Alimentare cu energie electrică

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

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

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

- sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

În proiectarea constructiilor se va tine cont de adoptarea unor solutii care sa utilizeze cât mai eficient resursele naturale – lumina sau căldura provenite de la soare, vântul sau locația – în vederea reducerii consumului de energie fără a afecta confortul necesar.

- Telecomunicații

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

- Alimentare cu căldură

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

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

- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;

- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;

- pompe de căldura;

- schimbatoare de căldura sol-aer;

- recuperatoare de căldura;

- Alimentare cu gaze naturale

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

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

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

5.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

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

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unui minim de 30% din suprafața privată ocupată de spații verzi – în cadrul amenajării parcelei dar și un procent de minim 7% din suprafața totală a parcelei – parcelă distinctă cu funcțiunea de zonă verde. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

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

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

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană** –

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

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-



urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

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

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

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

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

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

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

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

c) relevanța planului sau programului în/pe baza integrării considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

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

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă,

PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²



astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E+M/Er, zone de dotări și servicii cu regim de P+2E+M/Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 10.000 m².

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

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

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

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

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

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

Surse de poluanți pentru apa freatică:

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

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

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

- Protecția aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE



dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile vor fi incalzite prin intermediul sistemelor alternative de înaltă eficiență, cum sunt pompele de căldura, schimbatoarele de căldura sol-aer, recuperatoarele de căldura, sisteme de cogenerare sau trigenerare. Dacă se dorește utilizarea agentului termic produs de centrale termice proprii pe gaz, capacitatea acestora de evacuare a gazelor nearse in atmosfera va fi cât mai redusa, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice.

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului minim = 100 mm.

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă a efectelor;

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

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 față prevede extinderea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 10.000 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat în extravilanul localității Urseni, comuna Moșnița Nouă.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA

MEMORIU DE PREZENTARE



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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare în partea de sud fiind deja construite o serie de locuințe însă in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

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

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

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

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

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

5.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

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

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

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

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețelele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ.

8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G Moșnița Nouă / PUZ DIRECTOR Moșnița Nouă, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

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

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



Intocmit,
Arh. Dumitrele Elena - Emilia



PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA
MEMORIU DE PREZENTARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, <i>extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F.418804, NR. CAD: A 570/3, S.teren=10.000 m²</i>
Beneficiari:	ALLABADI MARIA
Proiectant general:	B.I.A. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	SEPTEMBRIE 2021
Faza de proiectare:	PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

PR. NR.04/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, nr. Cad. A 570/3, S.teren=10.000m²

Beneficiar: ALLABADI MARIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și 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) "Elaborare PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 418804, Nr. Top/ Cad.: A 570/3, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile 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 și conținutul 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 și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă – PUZ DIRECTOR;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice", elaborat pe terenul proprietate privată a lui ALLABADI MARIA, aflat în extravilanul comunei Moșnița Nouă, sat Urseni, identificat prin C.F. nr. 418804, nr. Cad.: A 570/3, în suprafață totală de 10.000 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Moșnița Nouă în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației 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 și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul comunei Moșnița Nouă, sat Urseni, jud. Timiș, având o suprafață totală de 10.000 mp compus din:

CF nr. 418804 cu nr. top. /cad. A 570/3, în suprafață de 10.000 mp, teren arabil în extravilanul localității Urseni, proprietar ALLABADI MARIA;

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "U.02 -Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și 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 exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.



2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, rport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele nturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre de Consiliu Județean Timiș, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor si Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții 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 construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare



Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 5 și 6 a prezentului Regulament.

3. REGLEMENTĂRI ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord de comuna Moșnița Nouă, satul Urseni, în extravilan, a unor locuințe individuale cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **10.000 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF 418804** și se află în proprietatea **ALLABADI MARIA**. Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 3,00ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 30%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul localității Urseni, comuna Moșnița Nouă.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. Conținutul Regulamentului

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale



- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări admise
- art. 5 – utilizări admise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față 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 rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejmuiri.

5. ZONA Li – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă

5.1. Generalități

- Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu maxim 2 unități locative/ parcelă (locuințe izolate /cuplate cu o structură urbană coerentă).

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+1E+M/Er.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.



5.2. Utilizarea funcțională

• Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative/ parcelă.
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale, piscine;

• Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii).
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații, ce pot fi amplasate cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din proximitate, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

• Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

• Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- apartamentări / dezlipiri ulterioare.

5.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

5.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

• Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada 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 față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

• Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

• Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

• Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.



- Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 5m pentru parcelele nr. 3-7, 6m pentru parcelele nr. 1 și nr. 2 iar pentru parcela nr. 8, conform planșei de reglementari urbanistice: 5m.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar construcțiile P+1E+M, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa.
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau pe limita cu acordul vecinului.
- Terasese sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- se va respecta distanța de minim 10m pentru parcelele nr. 3-7, 8m față de limita posterioară pentru parcelele nr. 1 si nr. 2 iar pentru parcela nr. 8 se vor respecta retragerile conform planșei de reglementari urbanistice;
- se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m, respectiv 10m fiind permisa amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau pe limita cu acrodul vecinului, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă;
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

5.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

- Art. 17. Accese pietonale



Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

5.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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

Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Urseni, aflate în curs de realizare.

d) Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

e) Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.



Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

f) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor 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-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

g) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

h) Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

5.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

• **Art. 21. Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 11 loturi, dintre care 8 care vor avea funcțiunea de locuire individuală cu maxim doua unități locative pe parcelă, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici.

• **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M/Er cu maxim 8 m la cornișă și maxim 11 m la coamă;

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

• **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

a) **Dispoziții generale**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și



CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru sau culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m la cornișă pentru case P+1E+M/Er.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe) P.O.T. maxim = 30%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,90 pentru locuințe individuale.

5.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

- Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

- Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min.30%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

- Art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.



Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00 m, cu soclu plin, dar întrerupt de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Nu se permit împrejmuiri din panouri prefabricate la strada.

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubela de gunoi pe zona de 3m din fața casei spre frontul stradal.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, fără fundații continue (zidărie, etc.), sau împrejmuiri transparente din plase metalice, dublate de gard viu sau alt tip de vegetație cățărătoare, cu o înălțime maximă de 2,00 m.

6. ZONA Ds– Dotări și servicii la parter cu maxim 6 apartamente la nivelurile superioare

6.1. Generalități

- Art. 1. Definierea zonei funcționale – Dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate medie, dotări și servicii la parter (locuințe izolate / cuplate cu o structură urbană coerentă) cu maxim 6 apartamente la etaj, pe parcela.

- Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări și servicii și unități comerciale la parter cu maxim 6 apartamente la etajele superioare, cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P+2E+M/Er, compatibile cu locuirea.

- Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.

6.2. Utilizarea funcțională

- Art. 4. Utilizări admise:

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

- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație 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 funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

- Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

- activități de mică producție nepoluanta compatibila cu locuirea, care nu este generatoare de noxe și nu au impact fonic sau olfactiv negativ– vor fi posibile doar cu acordul vecinilor direct afectați.

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată 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 etc;

- **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

- Conform planșei U.02 - Reglementări urbanistice, parcela destinată dotărilor și serviciilor publice cu maxim 6 apartamente la nivelurile superioare este supusă interdicției temporare de construire, până aceasta va fi branșată la rețeaua publică de canalizare existentă a comunei Moșnița Nouă, satul Urseni;

- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;

- **Art. 7. Interdicții definitive de construire**

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;

- depozitare en-gros;

- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

6.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada 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 față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate dotărilor și serviciilor (cu locuințe la nivelurile superioare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

- **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

- **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**



Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE: 3m.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

i) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de H/2 după caz, în funcție de regimul de înălțime propus. Pentru maxim P+1E se accepta o retragere laterală de 2m, conform cod civil.
- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă se cuplează cu parcela adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Terasa sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

j) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- se va respecta distanța de minim 6m față de limita posterioară;

k) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul, terenul nu permite;

6.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

- Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

6.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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



Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

l) Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Urseni, aflate în curs de realizare.

m) Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

n) Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

o) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor 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-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

p) Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

q) Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

6.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- **Art. 21. Parcelarea**



Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propun 11 de loturi, din care 1 lot va fi destinat dotărilor și serviciilor, cu apartamente la etajele superioare, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor; se permite unificarea a doua parcele, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici.

- Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la parter până la maxim P+2E+M/Er cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă;

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

d) **Dispoziții generale**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

e) **Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru sau culori armonizate în general – culori calde.

f) **Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului



Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m iar la coamă 14 m pentru regimul de înălțime P+2E+M/Er.

Illuminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Zona are caracter mixt (dotări și servicii la parter cu maxim 6 apartamente la etajele superioare) P.O.T. maxim = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,60 pentru locuințe colective cu maxim 6 apartamente la nivelurile superioare.

6.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

- **Art. 25. Parcaje**

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor. Conform avizului eliberat de comisia de circulație a Primăriei Comunei Moșnița Nouă, pentru zona de dotări, servicii publice și comerț se va asigura câte 1 loc de parcare la 200 m² de arie desfășurată a clădirilor și suplimentar 1 loc de parcare la 5 angajați. Pentru apartamente se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ unitate locativă.

- **Art. 26. Spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min.30%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

- **Art. 27. Împrejuriri**

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

7. Ve – Spații verzi

7.1. Cap. 1 Generalități

- **Art. 1. Definierea zonei funcționale – Zonă verde – coridor verde, parcuri (liniare) cu acces public nelimitat**

Zonă pentru coridoare verzi, parcuri (liniare) cu acces public nelimitat.

- **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de spațiu verde public.

- **Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:**

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate;
- Rețele tehnico – edilitare.

7.2. Utilizarea funcțională

- **Art. 4. Utilizări admise:**

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;



- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
 - Art. 5. Utilizări admise cu condiții
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
 - Art. 6. Interdicții temporare de construire
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
 - Art. 7. Interdicții definitive de construire
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

7.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

7.3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

- Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

- Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

- Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

- Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto și cea pietonală.

- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

7.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

- Art. 17. Accese pietonale



Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vîrstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

7.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face de către beneficiarul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

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

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul P.U.Z.-ului în întregime.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității Urseni.

a) Alimentare cu căldură

Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

r) Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

s) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor 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-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

7.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- **Art. 21. Parcelarea**

Se propune 1 lot pentru spații verzi. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

- **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.

- **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

Nu e cazul.

- **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10% (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,10.

7.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

- **Art. 25. Parcaje**

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

- **Art. 26. Spații verzi**

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

- **Art. 27. Împrejuriri**

Împrejuririle se vor realiza din garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejuriri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

8. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUZ DIRECTOR MOȘNIȚA NOUĂ.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Șef de proiect:
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

