

## **FOAIE DE CAPAT**

I.	DENUMIRE PROIECT:	<b>MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 65 DIN 28.11.2012 PE PARCELA INSCRISSA IN CF NR 423688</b>
II.	BENEFICIAR :	<b>PREJBAN CIPRIAN LAURENTIU si PREJBAN SILVIA</b>
III.	AMPLASAMENT:	<b>Mosnita Noua, CF 423688, jud. Timis</b>
IV.	PROIECTANT GENERAL	
	• Nume:	<b>MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF BIROU INDIVIDUAL DE ARHTECTURA</b>
	• Adresa:	<b>Bvd. Eroilor de la Tisa, nr. 30-40, ap.54, Timisoara, TIMIS</b>
	• Numar proiect:	<b>189 / 2021</b>
V.	FAZA:	<b>PUZ</b>

**OCTOMBRIE  
2021**

# **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

## **A. PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. CERTIFICAT DE URBANISM
4. AVIZ DE OPORTUNITATE
5. ACTE TEREN – EXTRAS CF
6. PLANURI TOPO
7. LISTA SEMNATURI
8. MEMORIU DE PREZENTARE:

## **B. PIESE DESENATE**

1. PLAN DE INCADRARE IN PUG - pl. nr. 1
2. PLAN DE SITUATIE –EXISTENT - pl. nr. 2
3. REGLEMENTARI URBANISTICE - pl. nr. 3
4. CIRCULATIA TERENURILOR - pl. nr. 4
5. PROPUNERE DE MOBILARE - pl. nr. 5

# **COLECTIV DE ELABORARE**

## **PROIECTANT GENERAL:**

- **Urbanism:**                   **MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF B.I.A.**

Şef de proiect:  
Arh. Murdunescu Ludovic Iosif

Prezentare grafică, proiectare asistată și tehnoredactare:  
Arh. Murdunescu Ludovic Iosif

## **COLABORATORI:**

- **Rutiere:**                   **SC COS MUN WEST TIMISOARA SRL**  
  Ing. Munteanu Doru
- **Ridicare topografică:** **SC START-TOPO SRL**  
  Ing. Anghel Adrian
- **Edilitare – apă -canal:** **SC HAL PRO SRL, TIMISOARA**  
  Ing. Cosa Alin
- **Edilitare – electrice:**   **SC HAL PRO SRL, TIMISOARA**  
  Ing. Cosa Alin

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea lucrarii : **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 65 DIN 28.11.2012 PE PARCELA INSCRISA IN CF NR 423688**  
Beneficiar: **PREJBAN CIPRIAN LAURENTIU si PREJBAN SILVIA**  
Adresa : **Mosnita Noua, FN, jud. Timis**  
Nr. C.F. : **423688**  
Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura  
300218 Timisoara, Bvd. Eroilor de la Tisa nr.30-40, ap.54  
Tel/fax +40 256 493 102;**  
Faza : **aviz oportunitate**

### **1.2. OBIECTUL LUCRARII**

La solicitarea beneficiarului se intocmeste prezenta documentatie in vederea modificarii Planului Urbanistic Zonal aprobat de CL Mosnita Noua prin HCL 65/28.11.2012. Terenul este situat in partea de Est a locaitatii Mosnita Noua, la nord de DJ 592.

Prin documentatia de fata se doreste modificarea parcelei identificate CF 423688 prin divizarea ei in 5 loturi ( 4 cu destinatia de locuire cu suprafata de minim 600mp si un lot cu destinatia de circulatie). Modificarea propusa nu afecteaza celelalte parcele din PUZ, nu se modifica geometria sau reglementarile aferente.

Proprietarii terenului identificat prin CF 423688 sunt Prejban Ciprian Laurentiu si Prejban Silvia.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, normelor sale metodologicem, Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/ 1996. Deasemenea, s-a avut în vedere – REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) a comunei Mosnita Noua si a Regulamentului local de

urbanism, aprobat in baza hotararii Consiliului Local Mosnita Noua, și prevederile Planului Urbanistic Zonal din jurul terenului studiat.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Pentru întocmirea prezentei documentații a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 1774 din 27.09.2021.

Suprafața de teren se găsește situată în intravilanul comunei Moșnița Nouă, jud. Timis și este identificată prin CF 423688.

**Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de probleme:**

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare, respectiv aflate în diverse faze, cum ar fi solicitare de certificat de urbanism, realizare PUZ;
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

### **1.3. Surse documentare**

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Baza legală principala:

- H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 și normele sale metodologice din 2016
- Legea 50/1991 și NM
- OMS 119/2014 - Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HCJ Timis 87/ 2004 și 115/ 2008 privind indicele teritorial obligatoriu
- Codul civil
- Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2000

Documentațiile urbanistice care studiate sau care au influențat soluția adoptată:

- PUZ cu caracter director – extravilan MOȘNIȚA – întocmit de S.C. IPROTIM S.A., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 23/24.05.2005
- PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 65/28.11.2012

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia, proprietatile și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din zona studiata.

## **2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă în care s-au dezvoltat funcțiuni de locuire individuală. Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat numeroase documentații de urbanism.

Amplasarea în aceasta zona îi conferă teritoriului din care face parte zona studiată perspective reale de dezvoltare, beneficiind de un mare potențial de dezvoltare a zonelor cu funcțiuni complementare (servicii) și implicit a dotărilor necesare.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Folosirea teritoriului, regimul juridic**

Arealul din care face parte zona studiată este situat în partea Est a comunei Mosnita Nouă.

Momentan terenul este lipsit de construcții și este liber de sarcini.

#### **Regimul juridic**

Terenul studiat este domeniu privat.

Amplasamentul studiat este situat între urmatoarele repere principale :

- la nord: HCn 161
- la est: teren privat
- la sud: strada Ogorului
- la vest: teren privat-str Basmului

**SUPRAFATA TOTALA TEREN CONFORM CF. 3.109 mp din total PUZ aprobat de 16.362 mp**

#### **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul : accesibilitatii,cooperarii in domeniul edilitare,servirea cu institutii de interes general etc**

Pozitia fata de vatra veche a localitatii este favorizanta, terenul se afla în nordul strazii Ogorului, paralel cu str Basmului -pe care sunt deja executate unitati de locuire.

Accesibilitatea zonei este asigurata de strazile Campului,basmului,tarinei si Ogorului.

Din punct de vedere edilitar zona se va echipa prin prelungirea retelelor realizate ale localitatii.

Zona studiata se contureaza ca o zona cu locuinte familiale si functiuni complementare

### **2.3. Circulatia-aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere**

Terenurile studiate au acces atât din DE 157/5 (str. Ogorului)., Prin documentația prezentă se propune continuarea tramei stradale stabilite prin PUZ, corelarea sistemului de circulatii cu trama stradală exterioara este suficient de coerent raportată la trama stradală.

Factori generatori de perturbari ale traficului din zona pot fi considerati accesul dificil la parcele pana la finalizarea drumurilor

### **2.4. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

La ora actuala un singur teren din PUZ-ul aprobat este ocupat de construcții.

Fondul construit existent în vecinătatea zonei studiate este format din locuințe individuale.

## **2.5. Elemente ale cadrului natural**

### *Potențial natural – peisaj*

Localitate de câmpie, Mosnita Nouă nu dispune de zone cu valoare deosebită din punct de vedere al peisajului.

### *Clima*

Din punct de vedere climatic, localitatea este situată în cadrul tipului de climat temperat-continențal specific Europei Centrale, dar în care se resimt și influențe submediteraneene. Climatul se încadrează sectorului climatic bănățean în care domină circulația vestică, dar în care se resimt și puternice influențe mediteraneene.

După datele statistice meteorologice temperatura medie anuală era de 10-11 grade celsius. Temperatura medie lunată, în Ianuarie era de minus -1,5 grade C., iar cea maxima de 21,4 grade celsius.

### *Analiza geotehnica*

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament în parte.

Zona se caracterizează prin existența depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase în care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, zona se încadrează în zona D, având  $K_s = 0,16$  și  $T_c = 1,00$  sec.

Adâncimea maximă de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferențe de nivel, având în general stabilitatea asigurată.

Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafioase cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adâncime.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70 m - 0,80 m. Adâncimea de fundare a construcțiilor se va aprecia în funcție de structura construcției, de natura terenului, aceasta definitivându-se pentru fiecare obiect localizat amplasat.

Pentru o analiza mai exactă a terenul se va cere în cadrul documentației pentru autorizarea de construire.

## **2.6. Functiunea în zona studiata**

Terenul în suprafața de **3.109 mp** este teren arabil intravilan.

## **2.7. Principalele disfunctionalități**

lipsa parțială a utilitatilor  
drumurile neamenajate  
inexistența unor trasee pietonale

## **2.8. Echiparea edilitară**

Situația existentă.

### **Alimentarea cu apă și canalizare:**

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada Ogorului există rețea de apă potabilă, având De 160 mm

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. Pe strada Ogorului există rețea de canalizare menajeră, având diametrul de 315 mm.

#### **Alimentarea cu energie termică:**

Nu există sisteme centralizate de alimentare cu energie termică.

#### **Alimentarea cu gaze naturale :**

În vecinătate, există rețea de gaze naturale.

#### **Alimentarea cu energie electrică;**

În vecinătate, există rețea de alimentare cu energie electrică

### **2.9. Probleme de mediu**

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Propunerile urbanistice din zona vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi

### **2.10. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată și vecinătății.

### **2.11. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce prezintă protective**

Nu este cazul

### **2.12. Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este privat, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal locuințe individuale.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică, conform HCL Moșnița Nouă nr. 59/2011.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Având în vedere situația din teren, ridicarea topografică, vecinătățile, cerințele specifice în C.U., documentația de față stabilește reglementările specifice legate de zonificarea funcțională propusă în corelare cu dezvoltarea existentă în zonă.

Zona studiată a fost corelată cu vecinătatea adiacentă, vecinătate reglementată din punct de vedere urbanistic în zonă rezidențială cu funcții complementare, dotări și servicii. Prin

propunerile din documentație se ține cont de PUZ-ul cu caracter director Moșnița, de trama stradală majoră constituită parțial, precum și de aliniamentele și restricțiile stabilite prin documentațiile aprobate în zonă.

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

Prin realizarea acestor investiții - clădiri de locuit în sistem unifamilial cu dotările aferente - se vor crea noi spații de cazare, se va echipa tehnico-edilitar zona și se vor amenaja în consecință căile de acces.

### **3.2. Prevedri ale PUG**

Propunerile prezentului proiect sunt în concordanță cu prevederile PUG Mosnita Nouă ,PUZ director și PUZ –urilor aprobate în vecinătate, care au în vedere pentru terenurile din vecinătatea municipiului Timișoara, dezvoltarea zonelor cu specific de locuințe individuale cu dotările specifice aferente.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural al zonei studiate se caracterizează printr-un peisaj plat, de câmpie cu ușoare denivelări. Prin zonificarea propusă se preconizează că amenajările urbanistice vor integra peisajul natural în funcțiunile urbane propuse, fără a îl afecta major prin amplasarea viitoarelor construcții.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Astfel, în conformitate cu documentațiile urbanistice aprobate se propune continuarea tramei stradale și crearea unui nou drum (alee circulabile cu bucla de întoarcere) pe direcția est-vest pentru asigurarea accesului din domeniul public a viitoarelor parcele ce vor rezulta.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru autospecialele de intervenție pentru stingerea incendiilor prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.

Strada va fi prevăzută cu rigole pentru scurgerea apelor pluviale,  
Circulația pietonală va fi asigurată prin aleea circulabilă.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Studiul își propune aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice având în vedere mobilarea loturilor (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, echiparea cu utilități), în corelarea cu documentațiile aprobate în zonă;

Beneficiarii doresc reglementarea terenului aflat în proprietate în vederea realizării de loturi destinate locuirii, stabilirea regulilor de edificare, asigurarea acceselor din domeniul public, echiparea cu utilități a terenului în concordanță cu H.C.J. Timiș nr. 87/2004, 115/2008 și HCL nr. 108/2006 și 7/2007 privind unii indicatori teritoriali obligatorii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este prezentată în *planșa nr. 2 - Reglementări urbanistice, Zonificare*.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Schimbarea geometriei parcelei identificate prin CF 423688 cu pastrarea intactă a celorlalte parcele din PUZ existent.

Stabilirea indicilor de construibilitate în raport cu poziția din teritoriu și destinația propusă – zonă rezidențială ;

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor mari de infrastructură: modernizarea drumurilor clasificate, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în teritoriu. Valorificarea traseelor drumurilor și canalelor existente.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Astfel zona **URT L** este constituită dintr-un număr de 4 parcele cu suprafața cuprinsă între 643 și 822 mp. Fronturile stradale sunt de la 25 m permitând astfel amplasarea viitoarelor construcții de locuit în mod izolat și prin urmare asigurând o bună iluminare a spațiilor interioare în funcție de orientarea parcelei și de dispunerea funcțiunilor în cadrul partiului arhitectural. Pe o parcelă sunt permise maxim două apartamente. Se vor prevedea minim 2 locuri de parcare pe parcelă.

Funcțiunile complementare permise în zona de locuințe vor fi din gama:

- comerț (unitati cu maxim 5 angajati)
- unități cazare și agroturism ( pensiuni, minihotel).
- sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, cabinete de asistență socială, farmacii, etc.)
- sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale

Circulațiile propuse – **UTR C** - au o suprafață totală de 218.5 mp și este constituită dintr-o singura parcelă.

### **Regim de înaltime**

Construcțiile de locuit individuale vor avea înaltimea maximă la cornisă de 8 m, ceea ce corespunde unui număr maxim de 3 nivele - P+1E+M.

### **Regimul de aliniere a construcțiilor**

Conform Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcțiilor este indicat în planșa de reglementare și a fost determinat în funcție de :

- profilele transversale caracteristice ale străzii interioare propuse.
- Cladirile sunt propuse să se amplaseze cu o retragere de 6 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.
- Limita de implantere a construcțiilor față de limita din spate a parcelelor a fost stabilită la 10,00 m.
- Pentru limitele laterale distanța minima de amplasare este de 2,00 m dar nu mai mică H/2 , conform zonei de implantare din planșa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.
- Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, parcase, etc.

Regimul de aliniere, regulile de amplasare a construcțiilor și reglementările care vizează coerența și caracterul fronturilor stradale se stabilesc și se detaliază prin regulamentul local de urbanism (RLU).

### **Frontul stradal**

Dimensiunile frontului stradal va fi de min. 25.05 m in cazul locuirii.

### **Sistematizarea pe verticala**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice la canalele propuse.

#### **1.1.1 INDICI URBANISTICI**

FUNCTIUNE DOMINANTA	POT max	CUT max	REGIM max	CORNISA max	ALINIAMENT	RETRAGERE posterior	RETRAGERI laterale
LOCUINTE - pt. max. 2 familii- teren studiat cu CF 423688	35	1,05	P+1E+M	8m	6/ 5m	10m	mai mare decat 1/2 Hcornisa dar min.2m, calcan

#### **1.1.2 Bilanț teritorial – PENTRU ZONA STUDIATĂ**

##### **BILANT TERITORIAL CF 423688**

	EXISTENT		PROPUȘ		ARABIL
	mp	%	mp	%	
ARABIL	0	0	0	0	ARABIL
LOCUINTE	3109.0	100	2890.5	93	LOCUINTE
SERVICII					SERVICII
CIRCULATII	0	0	218.5	7	CIRCULATII
Z. VERZI					Z. VERZI
<b>TOTAL</b>	<b>3109,0</b>	<b>100</b>	<b>3109,0</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>

##### **Indicii urbanistici**

Principalii indicii urbanistici sunt:

- procentul de ocupare al terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat)
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurată a constructiilor și suprafața terenului considerat)

Indicii de folosire a terenului prevăzuti pentru fiecare funcțiune în parte sunt:

##### **Zona de locuire individuală ( maxim 2 apartamente/ parcelă) :**

Reginim de înălțime maxim P+1E+M

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,05

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform normativului privind securitatea la incendiu.

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

- clădirile se vor putea realiza în regim independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, sau min 2m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de spate ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită;
- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită dacă se alipesc altor construcții din parcela vecină, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului și se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Moșnița Nouă, existent pe strada Ogorului. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Țarinei cu conducte din PE – ID, având diametrul de 160 mm, lungimea L = 110,00 m și de-a lungul drumului propus prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu conducte din PE – ID, având diametrul de 125 mm, lungimea L = 25,00 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer, cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompă ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### **3.6.2. Canalizarea**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

##### **1. Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Moșnița Nouă, existentă pe strada Ogorului. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Țarinei cu conducte din PVC, având diametrul de 315 mm, lungimea L = 165,00 m și de-a lungul drumului propus prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu conducte din PVC, având diametrul de 250 mm, lungimea L = 31,00 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

## 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, precum și de pe drum și trotuar vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate, cu un volum de 32 m<sup>3</sup>, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuar vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 3 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 161, situat în partea de nord a parcelei studiate, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 30,24 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{anual} = 1.958,67 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

## BREVIAR DE CALCULE

### A. ALIMENTAREA CU APĂ.

#### 1. Necesarul de apă.

-- Locuințe individuale P+1E+M: 4 parcele (max. 2 apartamente /parcelă).

- nr. de locuitori = 7 loc. /parcelă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times (4 \times 7 \times 140) / 1000 = 5,40 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,062 \text{ l / s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 7,02 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,081 \text{ l / s.}$$

$$Q_{orarmax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0,819 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

## B. CANALIZARE.

### 1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 5,40 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,062 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 7,02 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,081 \text{ l/s}$$

$$Q_{oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 0,819 \text{ m}^3 / \text{h}$$

### 2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times S \times \varnothing - \text{unde;}$$

$m$  – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$  deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

$i$  – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 160 \text{ l/s} \times \text{ha}$  – stabilit conform STAS 9470 – 73.

$S$  – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{circulații} = 0,02185 \text{ ha};$

$S_{cladiri} = 0,28905 \text{ ha}$

$\varnothing$  – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței  $S$ .

$\varnothing = 0,85$  – pentru circulații;

$\varnothing = 0,95$  – pentru cladiri

În concluzie;

$$Q_{pluvial} = 0,8 \times 160 \times [(0,02185 \times 0,85) + (0,28905 \times 0,95)] = 37,53 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 60/42 = 13,43 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 37,53 \times 13,43 \times 60 / 1.000 = 30,24 \text{ m}^3$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 32 m<sup>3</sup>.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 3.109,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 1.958,67 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

### 3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele existente și extinderea acestora.

Conform Aviz "E-DISTRIBUTIE BANAT SA" la fazele urmatoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici s-a stabilit conform PE132 și va fi:

$P_i$  – total putere instalată

-4 gospodării x 20kW/ gospodărie

-consumatori edilitari și iluminat public

$P_i = 220 \text{ kW}$  din care:

80 kW

cca 40 kW

$P_S$  – total putere simultan absorbită  $P_S = k_S P_i = 0,34 \times 220 = 47,60$  kW

Pentru alimentarea acestor consumatori se impune extinderea retelelor de energie electrică din zona.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrică se impun următoarele lucrări:

- rețele electrice de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4kV) cu conductori torsați pe stâlpi de beton montați de-a lungul străzilor sau cu conductori speciali montați subteran.
- branșamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distribuție până la fiecare obiectiv în parte cu firide de tip bloc măsură (BPMT sau BPM)

Se necesită înființarea unor rețele de iluminat public al drumului nou din zona lotizată. Retelele de alimentare vor fi poste subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vaporii de mercur și sodiu sau LED montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

#### **3.6.4. Telecomunicatii**

Pentru necesitățile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalațiilor existente în zonă. Definitivarea soluțiilor se va realiza de atelierul de proiectare TELEKOM în fazele următoare de proiectare.

#### **3.6.5. Alimentarea cu energie termică:**

Incalzirea se va realiza local cu surse individuale utilizând după caz combustibil solid, lichid sau gazos.

#### **3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona există rețele de gaze naturale, respectiv conductele de transport gaze la cladirile de locuințe învecinate.

In viitor, în masura în care se va realiza alimentarea zonei cu gaze naturale se vor obține avizele necesare racordării la acestea pe baza proiectului de specialitate prin care se vor prevedea trasee, bransamente și se va calcula necesarul pentru consum.

Asigurarea alimentării cu gaz a investiției se va putea realiza prin racord și extindere a rețelei de gaz din localitate.

#### **3.6.7. Gospodarie comunala**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate la fiecare imobil în parte, într-un loc special amenajat în zona caii de acces. Pubele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

### **3.7. Protectia mediului**

Efectele poluarii în localitate nu sunt de o gravitate deosebită, ele putând fi atenuate prin luarea unor măsuri minime.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenului pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu dotări și servicii publice și zone verzi. Dupa lotizarea terenului, fiecare parcelă poate fi construită independent.

In cadrul activitatilor care se vor desfasura nu se utilizeaza, produc sau comercializeaza substante toxice sau periculoase.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

P.U.Z. nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente, dar creaza posibilitatea de extindere a retelelor edilitare in cazul dezvoltarii zonelor invecinate.

Nu sunt evidențiate valori de patrimoniu sau monumente istorice.

In eventualitatea in care o parte dintre constructii se vor executa inainte de extinderea sistemului centralizat de canalizare, se vor realiza fose septice individuale, cu caracter de utilizare temporara si obligativitatea bransarii, la final, la reteaua de canalizare din sistemul centralizat.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren virant cu potential redus intr-o zona rezidentiala, care va asigura extinderea retelelor de utilitati si in acelasi timp prevede si realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul executiei, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe obiective invecinate.

De asemenea se prevad amenajarea de spatii verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atat in spatiul aferent circulatiei auto cat si gradinile aferente fiecarei parcele in parte. De asemenea se va amenaja partea de sud si in est a sitului ca spatiu verde.

#### **Protecția calității apelor**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare care se va executa.

#### **Protecția aerului**

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

#### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul, prin natura activității neproductive, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

#### **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

#### **Protecția solului și subsolului**

Nu este cazul.

#### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul unor zone protejate. Cu toate acestea, amenajarea peisageră a spațiului comun între imobilele va cuprinde elemente de vegetație locală pentru a păstra integritatea ecologică și continuitatea habitatelor.

#### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Nu este cazul unor zone protejate.

#### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deseurile menajere se vor colectate in containere si se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din comuna pe baza de contract.

#### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu este cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Vor ramane valabile conform PUZ aprobat

#### **Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea zonei rezidentiale propuse în cadrul PUZ sunt necesare schimburi de teren. Astfel 2890,5,71 mp destinați realizării zonei rezidentiale vor ramane proprietati private. Suprafata drumurilor 218,5 mp va trebui sa treaca in domeniul public al Comunei Mosnita Noua.

### **3.9. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta**

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la crearea unui cartier de locuinte

### **3.10. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori private si categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale**

Din partea investitorului se vor asigura finantari urmatoarele categorii de lucrari, conform planului de actiune:

- Dezmembrare parcele conform PUZ
- Intabulare parcele
- Trecerea in domeniul public a terenurilor prevazute prin PUZ
- Lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retele apa-canal, retele electrice si retele de alimentare cu gaz,
- Amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ

### **3.11. Concluzii**

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare privitor la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Comunei Moșnița Nouă, devenind prin aprobarea sa, act ale administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Intocmit:

arh. Ludovic Murdunescu