



**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](mailto:bia.emiliadumitrele@gmail.com)

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, *extravilan com. Moșnița Nouă, loc. Urseni, Cf. Nr. 411506, 411507, 411508, nr. Cad. 411506, 411507, 411508, S. teren = 14.862 m<sup>2</sup>*

BENEFICIARI: TOMESC ION, POPA CLAUDIU-DANIEL, POPA ROXANA-IULIA

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

Pr. nr. 6/2022 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**,  
*extravilan com. Moșnița Nouă, loc. Urseni, C.F. nr. 411506, 411507, 411508, S.teren=14.862 m<sup>2</sup>*

Beneficiari – TOMESC ION, POPA CLAUDIU DANIEL, POPA ROXANA IULIA

MEMORIU DE PREZENTARE



## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**  
**Extravilan com. Moșnița Nouă, loc. Urseni**  
**CF. nr. 411506, 411507, 411508, nr. Cad. 411506, 411507, 411508.**
- Beneficiar: TOMESC ION, POPA CLAUDIU DANIEL, POPA ROXANA IULIA
- Proiectant general: **B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia  
Nr. Proiect **06/2022**
- Subproiectanți,  
Colaboratori: Conform listei de semnături aferentă foii de gardă
- Data elaborării: **NOIEMBRIE 2022**

### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

#### **1. Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Est a intravilanului loc. Urseni (com. Moșnița Nouă), la Nord-Est față de drumul de exploatare DE505 și la Sud față de Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș DF 866 și DE 867, a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice pe o suprafață de **14.862 m<sup>2</sup>** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin:

- **CF. nr. 411506, nr. Cad. 411506, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui TOMESC ION (cota actuală 1/1), teren arabil extravilan;**

- **CF. nr. 411507, nr. Cad. 411507, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui TOMESC ION (cota actuală 3/8+1/8+4/8), teren arabil extravilan;**

- **CF. nr. 411508, nr. Cad. 411508, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui POPA CLAUDIU-DANIEL și soția POPA ROXANA-IULIA (cota actuală 1/1), teren arabil extravilan.**

Delimitarea zonei studiate este realizată astfel:

- se va studia o zona mai ampla (conform CU nr. 454 din 23.03.2022), cuprinsa intre DE 867 si Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș DF 866 la Nord, intravilan aprobat loc. Urseni la Sud și Vest și PUZ aprobat pe parcela 411479-A501/14/2 prin HCL 38/25.04.2012 la Est. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenurilor identificate prin CF-urile enumerate mai sus din teren arabil în extravilan în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- regimul de înălțime;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

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

Conform prevederilor din PUZ DIRECTOR MOȘNIȚA NOUĂ și PUG Moșnița Nouă în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019 această zonă este propusă pentru dezvoltarea unei zone



rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, iar prin funcțiunile propuse în cadrul planului urbanistic zonal prezent aceste prevederi nu se modifică.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Moșnița Nouă, Certificatul de Urbanism nr. 454 din 23.03.2022, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.**

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Plan Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019;
- Puz Director Moșnița Nouă;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare 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;
- Legea nr.350/2001;
- Ordinul 230/2016;
- 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 Moșnița Nouă;
- soluțiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradală majoră propusă;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 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 este delimitată în planșa 02 – REGLEMENTARI URBANISTICE. Se urmaresc traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul aprobat al comunei Moșnița Nouă, loc. Urseni.



- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorita poziționării în vecinătatea loc. Urseni, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu teritoriul municipiului Timișoara.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se află în partea de Est a intravilanului localității Urseni (com. Moșnița Nouă), 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 505, pe latura Sud-Vestică a terenului delimitat. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la SUD – drumul de exploatare DE 505 și limita intravilan aprobat localitatea Urseni (com. Moșnița Nouă);
- la VEST – drumul de exploatare DE 505 intravilan aprobat localitatea Urseni (com. Moșnița Nouă);
- la EST – teren arabil extravilan;
- la NORD - DE 867 și Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș DF 866;

## **2.3. 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.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

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

Zona studiată prin documentația de față se află în relație de vecinătate directă cu Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș, amplasamentul fiind afectat atât de Zona de Siguranță (20 m din axul căii ferate) dar și de Zona de Protecție (100 m din axul căii ferate). Astfel, conform CU cu nr. 454 din 23.03.2022 și Aviz de Oportunitate nr. 31 din 20.10.2022 se va cere aviz CFR. Distanța dintre cele mai apropiate puncte aflate pe limita de proprietate a prezentului amplasament și calea de comunicație feroviară este cuprinsă între 7,45 m și 12,10 m. Amplasamentul se va raporta față de zona cailor de comunicație feroviara prin distanța față de bornele HM9+200 și HM9+300 (marcate pe suportul desenat al prezentului PUZ). Distanța față de cele mai apropiate borne kilometrice aferente liniei Timișoara-Buziaș (HM9+200 și HM9+300) este de 9,67 m, respectiv 52,50 m. Zona este accesibilă într-un mod deficitar prin partea de Sud-Vest a amplasamentului, din drumul de exploatare DE 505.

- Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.



Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, nu se admite circulatia masinilor de mare tonaj dupa finalizarea drumurilor, singurele masini mari permise in zona sunt cele de interventii

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunea conform PUZ Director Moșnița Nouă și PUG Moșnița Nouă în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019 – 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. Amplasamentul și regimul actual al terenurilor supuse reglementării este după cum urmează:

- **CF. nr. 411506, nr. Cad. 411506, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui TOMESC ION (cota actuală 1/1), teren arabil extravilan;**

- **CF. nr. 411507, nr. Cad. 411507, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui TOMESC ION (cota actuală 3/8+1/8+4/8), teren arabil extravilan;**

- **CF. nr. 411508, nr. Cad. 411508, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui POPA CLAUDIU-DANIEL și soția POPA ROXANA-IULIA (cota actuală 1/1), teren arabil extravilan.**

**- S totală teren =14.862 m<sup>2</sup>/1,4862 ha**

- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), 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 și de zona aferentă căilor de comunicație feroviară, fiind relaționate cu elementele semi-naturale din proximitate, cum este canalul de desecare HCN506.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În vecinătatea terenului studiat există construcții pe parcele private, fondul construit aflându-se în partea de vest a drumului de exploatare DE505 și a amplasamentului.

- 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) 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, de-a lungul Drumului Boilor dar și de-a lungul Căii Buziașului.

- 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 parțial 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:

- 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.

- amplsarea în vecinătate directă cu Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș, amplasamentul fiind afectat atât de Zona de Siguranță (20 m din axul căii ferate) dar și de Zona de Protecție (100 m din axul căii ferate).

## **2.6. 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 cuprinsă între DE 867 și Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș DF 866 la Nord, intravilan aprobat loc. Urseni la Sud și Vest și PUZ aprobat pe parcela 411479-A501/14/2 prin HCL 38/25.04.2012 la Est..

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 prospectului de drum propus pe limita de Vest a amplasamentului (12 m) și a prospectelor stradale de 16m la Nord și Sud, fapt ce impune rezervarea unor suprafețe de teren pt întregirea profilurilor tramei stradale (16m, respectiv 12m).

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

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

În apropierea zonei studiate exista canale de desecare care preiau surplusul de ape meteo- orice – **Hcn 506** aflat la distanta de cca 380 m sud-est de zona studiată.

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. De asemenea, în conformitate cu avizul de amplasament din partea Societății Naționale de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" SA, lucrarea propusă este situată la o distanță mai mare de 200 m și nu afectează conductele de înaltă presiune care aparțin societății mai sus menționate.

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să 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, aflată în gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. Conform avizului obținut de la E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A., obiectivul propus nu afectează instalațiile aflate în exploatare gestionate de către E-Distribuție BANAT SA.

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.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

- Principale disfuncționalități

Conform avizelor obținute, slaba distribuție la nivelul teritoriului analizat a rețelelor și a echipării edilitare, aduce sarcini dezvoltatorilor. Totodată, situația actuală permite o dezvoltare coerentă a zonei și asigurarea pe viitor, în mod coordonat, la nivelul întregului teritoriu.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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:

- corelarea Planului Urbanistic Zonal cu prevederile PUZ Director Moșnița Nouă și PUG Moșnița Nouă în curs de elaborare conform HCL 197/26.06.2019;

- respectarea prospectelor stradale de 16 m pentru DE 867 la Nord, 12 m la Sud, propsecte stradale prevăzute în PUZ Director Moșnița Nouă precum și minim 12 m pentru alte străzi interioare. Se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă;

- respectarea zonelor de protecție ale rețelelor electrice, rețelelor tehnico edilitare, linia CFR și cele pentru îmbunătățiri funciare existente;

- detalierea modalității de alimentare cu apă, canalizare ape uzate și canalizare pluvială;

Pr. nr. 6/2022 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan com. Moșnița Nouă, loc. Urseni, C.F. nr. 411506, 411507, 411508, S.teren=14.862 m<sup>2</sup>

Beneficiari – TOMESC ION, POPA CLAUDIU DANIEL, POPA ROXANA IULIA

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

- respectarea suprafeței minime de 500 m<sup>2</sup> a unei parcele, recomandabil 1000 m<sup>2</sup>, POT max. 30% conform HCL 195/25.05.2017;

- respectarea procentului minim de 7% spațiu verde și 7 % dotări și servicii publice din suprafața terenului

- 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.

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

#### **3.1. 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 ridicarea topografică vizata OCPI cu PV nr. 2818/2022.

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În Planul Urbanistic General Moșnița Nouă în lucru și în PUZ-ul DIRECTOR Moșnița Nouă, zona studiată este reglementată ca zonă pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

#### **3.3. 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%, conform cerințelor specificate în CU nr. 454 din 23.03.2022 și în Avizul de Oportunitate nr. 31 din 20.10.2022.

#### **3.4. 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 diferite tipuri de prospect, de 12m respectiv de 16 m. Pentru drumul localizat în zona de Sud a amplasamentului, se propune extinderea la un prospect de 16 m. Pentru drumul localizat în zona de Nord a terenului, este





propus un profil de 16 m. Pentru drumul definit pe latura Vestică a terenului, este propus un prospect stradal cu profil de 12 m.

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 îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

- Organizarea circulației feroviare

Pentru identificarea exactă a cerințelor aferente vecinătății directe cu linia de Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș se va cere aviz de amplasament din partea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara. Se menționează faptul că vecinătatea directă cu Calea Ferată Linia 125 Timișoara-Buziaș, afectează amplasamentul atât la nivelul Zonei de Siguranță (20 m din axul căii ferate) dar și a Zonei de Protecție (100 m din axul căii ferate).

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fașiile de teren, în limita de 20 de m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

Conform Legii 205/2019 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 83/2016, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

- 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) – Traseele pietonale se vor realiza ca elemente componente ale profilurilor stradale aprobate. Astfel, pentru a se genera o ierarhie de spații urbane accesibile și coerente, se va urmări și calitatea și dimensionarea conformă a trotuarelor/spațiilor pietonale. Accesibilitatea și mobilitatea bazate pe transport alternativ sunt inserate în conceptul de dezvoltare a ierarhiei și tipologiilor de străzi propuse prin piste pentru biciclete (în zona de Nord și pe limita Vestică a amplasamentului), conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE. În ceea ce privește accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități, toate lucrările specifice căilor de comunicație se vor realiza în conformitate cu cerințele și normativele în vigoare.

### 3.5. 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;
- o (1) parcelă dedicată spațiilor verzi, însumând o suprafață totală de 1.065 m<sup>2</sup>;
- o (1) parcelă dedicată amenajărilor edilitare, însumând o suprafață totală de 214 m<sup>2</sup>;
- 12 parcele pentru locuințe cu maxim 2 apartamente/imobil – cu suprafețe variind între 521 m<sup>2</sup> și 792 m<sup>2</sup>;
- 2 parcele pentru dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu maxim 6 apartamente/imobil – cu suprafețe de 1031 m<sup>2</sup> și 1037 m<sup>2</sup>;
- regim de înălțime redus, maxim S/D+P+1E+M/Er cu Hmax de 9 m la cornișă pentru subzona de locuințe cu maxim 2 apartamente/imobil (parcelele 4-15) și maxim S/D+P+2E+M/Er pentru parcelele dedicate subzonei de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare, cu maxim 6 apartamente/imobil (parcelele 2-3);
- autorizarea construcțiilor aferente subzonei de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare, cu maxim 6 apartamente/imobil (parcelele 2-3) se va elabora după branșarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform planșelor 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.
- 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 <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<i>Subzonă de locuințe cu maxim 2 apartamente / imobil</i>	-	-	7.648	51,46
<i>Subzonă de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu maxim 6 apartamente/imobil</i>	-	-	2.068	13,91
<i>Subzonă de spații verzi</i>	-	-	1.065	7,17
<i>Subzonă drumuri, accese și parcaje</i>			3.867	26,02
<i>Parcelă pentru utilități</i>	-	-	214	1,44
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>14.862</b>	<b>100,00</b>	<b>14.862</b>	<b>100,00</b>

#### INDICATORII PROPUȘI - LIMITE MINIME ȘI MAXIME

##### **Subzonă de locuințe cu maxim 2 apartamente/imobil.**

P.O.T. max. 30%;

C.U.T. max. – 0,90;

Hmax. S/D+P+1E+M (Hmax. cornișă – 9m).

Pr. nr. 6/2022 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan com. Moșnița Nouă, loc. Urseni, C.F. nr. 411506, 411507, 411508, S.teren=14.862 m<sup>2</sup>

Beneficiari – TOMESC ION, POPA CLAUDIU DANIEL, POPA ROXANA IULIA

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

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

### **Subzonă de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu maxim 6 apartamente/imobil.**

*P.O.T. max 40%;*

*C.U.T. max – 1,60;*

*Hmax. S/D+P+2E+M/Er (Hmax. cornișă – 14m).*

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă iar pentru dotările de la parterul clădirilor numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996, Avizul Comisiei de Circulație și a legislației în vigoare. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

### **Subzonă de spații verzi.**

*P.O.T. max. 10%;*

*C.U.T. max. – 0,10;*

*Hmax. P+1E (Hmax. cornișă – 5m).*

*Parcarea autovehiculelor in interiorul spațiilor/zonelor verzi este strict interzisă.*

### **Regimul de înălțime**

Regimul de înaltime al construcțiilor este prevazut la maximum S/D+P+2E+M/Er, pentru subzona de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cuu maxim 6 apartamente/imobil, cu înaltimea maxima la cornisa de 14,00m.

### **Regimul de aliniere al construcțiilor**

In cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de limita asfaltica a drumului judetean existent a fost stabilită conform plansei 02.REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Clădirile vor fi amplasate pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare se interzice edificarea în zonele de protecție a acestora și respectarea dreptului de servitute.

### **Sistematizarea pe verticală**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție.

Investiția se va face gradat și etapizat. Suprafața de teren inclusa în zona de protecție CFR nu va fi afectată de rețeaua de alimentare cu apă propusă. Cu toate acestea, suprafața de teren inclusa în zona de protecție CFR va fi afectată de rețeaua de canalizare menajeră propusă și de rețeaua de canalizare pluvială propusă.

**Se vor respecta prevederile din OMS119/2014.**



### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **a) Alimentare cu apă**

Suprafata totală a zonei studiate este de **14.862 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuinte cu funcțiuni complementare, dotari si servicii publice, aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, la limita estica a localitatii Urseni. Suprafața de teren inclusa în zona de protecție CFR nu va fi afectată de rețelele de alimentare cu apa propuse prin acest PUZ.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a comunei Mosnita Noua**, rețea existenta in intravilanul localitatii Urseni si administrata de AQUATIM S.A. (pe strada Colonistilor, la cca 260 m fata de zona studiate) .

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~256 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 505 pana in intravilan Urseni (L<sub>ext</sub>~260 m) si se va racorda la rețeaua de apa existenta pe strada Colonistilor.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

Extinderea rețelei de apa pana in intravilanul localitatii Urseni se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Debite de apa necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 20,84\ mc/zi = 0,24\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 27,09\ mc/zi = 0,31\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,25\ mc/zi = 0,62\ l/s$$

#### **b) Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajera propusa in zona studiate se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Urseni, aflat in curs de executie. Suprafața de teren inclusa în zona de protecție CFR va fi afectată de rețelele de canalizare menajeră propuse prin acest PUZ.

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 505 pe o lungime de cca 260 m pana in intravilanul localitatii Urseni, unde se va racorda la rețeaua de canalizare pe strada Colonistilor/strada Timis, la momentul cand aceasta va fi executata.

Conducta de canalizare menajera propusa (L~ 260 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Extinderea rețelei de canalizare pana in intravilanul localitatii Urseni se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 20,84\ mc/zi = 0,24\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 27,09\ mc/zi = 0,31\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,25\ mc/zi = 0,62\ l/s$$



### c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (PVC, D=315 mm, L~311 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela cu nr. 16 – parcela pentru utilitati). Suprafata de teren inclusa în zona de protecție CFR va fi afectată de rețelele de canalizare pluvială propuse prin acest PUZ.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata printr-o conducta de refulare (L~378 m) in canalul de desecare **Hcn 506**, aflat la sud-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Vana de inchidere se va amplasa in afara zonei de protectie a canalului ANIF.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 47,33 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = 3.407 \text{ mc/an}$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 47 \text{ mc}$$

## **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 localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2023 - 2024.

Suprafata totală a zonei studiate este de **14.862 mp**, cuprinzând locuinte individuale pentru maxim 2 familii (12 parcele), dotări, servicii cu apartamente la etaj (2 parcele), spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **150**.

### **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 **150**

$q_{g1} + q_{p1}$  – 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 instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

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

$q_g$  – debit specific pentru nevoi 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:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 150 \times 120 = 18 \text{ mc/zi}$$

## **2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL**

### **$Q_{S\ ZI\ MED}$ – debitul zilnic mediu ( mc/zi )**

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

unde:  $k_p = 1,007$  – coeficient ce 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

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 18 = \mathbf{20,84\ mc/zi = 0,24\ l/s}$$

### **$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim ( mc/zi )**

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

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

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 20,84 = \mathbf{27,09\ mc/zi = 0,31\ l/s}$$

### **$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim ( mc/h )**

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

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

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 27,09/24 = \mathbf{2,25\ mc/h = 0,62\ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = \mathbf{20,84\ mc/zi = 0,24\ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = \mathbf{27,09\ mc/zi = 0,31\ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = \mathbf{2,25\ mc/zi = 0,62\ l/s}$$

## **CANALIZARE MENAJERĂ**

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **150 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = \mathbf{20,84\ mc/zi = 0,24\ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = \mathbf{27,09\ mc/zi = 0,31\ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = \mathbf{2,25\ mc/zi = 0,62\ l/s}$$

## **CANALIZARE PLUVIALĂ**

Apele de ploaie de pe drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (PVC, D=315 mm, L~311 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, pe parcela cu nr. 16 – parcela pentru utilități).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată printr-o conductă de refulare (L~378 m) în canalul de desecare **Hcn 506**, aflat la sud-estul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Vana de închidere se va amplasa în afara zonei de protecție a canalului ANIF. Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișuri se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.



## 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

Debitul de ape meteorice se stabileste 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 relatia:

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

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

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

$$\text{Drumuri} \quad S = 3.867 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 311/42 = 12 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$  minute pentru zonă de ses

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

-lungimea colectorului este de 311 m

$l = 180 \text{ l/sxha}$  - pentru durata de 12 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 0,3867 \times 0,85 \times 180 \times 0,8 = 47,33 \text{ l/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 47,33 \times 12 \times 60 \times 100 / 1.000 = 3.407 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 12 \times 47,33 \times 0,06 = 47 \text{ mc}$$

- 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.

- Telecomunicații

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

- Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor, se recomandă ca fiecare proprietar să se racordeze 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 autorizațiilor de construire pentru executarea lucrurilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură:

- 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;

- 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.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

##### **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 corespunzator pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru propus spre introducere în intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul comunei Mosnita Noua, creand premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip 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 constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- 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 in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. Moșnița Nouă in curs de elaborare;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului 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, 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 cu regim de înălțime S/D+P+1E+M/Er cu H max de 9 m la cornișă și a unei zone de dotări și servicii la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare cu max. 6 apartamente/imobil cu regim de înălțime S/D+P+2E+M/Er cu H max de 14 m la cornișă. 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 14.862 m<sup>2</sup>.

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 comunei Moșnița Nouă.

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, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor.

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apă: 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 regulate: 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 pot fi incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02 Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90o (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 nesemnificative 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.

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe intervin în procesele specifice ecosistemelor locale prin sigilarea solului și facilitarea accesului autoturismelor, care reprezintă o sursă de poluare importantă. Corelarea unei infrastructuri verzi interconectate la nivelul întregii așezări contribuie la reducerea efectelor negative ale antropizării.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- 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: dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e 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 e cazul.



- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, pășune, 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. 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.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, și trecerea acestora în domeniul public al unității administrativ teritoriale, conform Plansei 04. Proprietatea asupra terenurilor.

În prezent, terenul supus reglementării se clasifică din punct de vedere al proprietății după cum urmează:

- **CF. nr. 411506, nr. Cad. 411506, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui TOMESC ION (cota actuală 1/1), teren arabil extravilan;**

- **CF. nr. 411507, nr. Cad. 411507, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui TOMESC ION (cota actuală 3/8+1/8+4/8), teren arabil extravilan;**

- **CF. nr. 411508, nr. Cad. 411508, com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, în suprafață de 4.954 m<sup>2</sup>, teren aflat în proprietatea lui POPA CLAUDIU-DANIEL și soția POPA ROXANA-IULIA (cota actuală 1/1), teren arabil extravilan.**

Circulația propusă a terenurilor se va realiza după cum urmează:

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	mp	mp	mp	%
	14.862	14.862		100
<i>TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE</i>		9.716		65,37
<i>TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC</i>		5.146		34.63
<b>TOTAL</b>		<b>14.862</b>		<b>100</b>

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

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent în cazul parcelelor având funcțiunea de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și cele pentru dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare se va realiza circulația terenurilor însă acestea se vor menține ca proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele dezmembrate destinate zonelor verzi, drumurilor și acceselor se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.



### **3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la mărirea 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

### **3.10. 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, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G Moșnița Nouă în curs de elaborare sau a 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.

- Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

- Priorități de intervenție
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai 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 intravilanul comunei Moșnița Nouă și a 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.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia