

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan *comuna Moșnița Nouă, sat Urseni, județul Timiș,*
C.F.414715, NR. CAD. 414715

S.teren=6.600mp

OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE –

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

Denumirea lucrării: **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni județul Timiș, C.F.414715, NR. CAD. 414715 S.teren=6.600mp**

Beneficiari: OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

Proiectant general: **DE URBAN FACTORY S.R.L.**
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: **IANUARIE 2023**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului Urseni, la est fata de drumul comunal DC886 (actual DJ595D) ce leaga Urseni de Mosnita Noua, a unor locuinte cu functiuni complementare, pe o suprafață de **6.600** mp teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

C.F. **414715** Mosnita Noua, numar cad . 414715 în suprafață de 6.600 mp, arabil extravilan, proprietar – **OVADIA REAL ESTATE S.R.L.**

- S totală =0,6600ha

Conform prevederilor din P.U.Z. director aceasta zona este propusa pentru dezvoltarea locuintelor cu functiuni complementare, dotari si servicii publice.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosinta actuala – agricol in extravilan, in teren pentru constructii, zone verzi, drum, dotari in intravilan si stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- regimul de înălțime;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului;

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale comunei Mosnita Noua, aceasta zona nu este reglementata, dar tinand cont de puz-urile aprobate in zona, se incadreaza in tendintele de dezvoltare urbanistica.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Mosnita Noua, Certificatul de Urbanism nr. 153 din 13.02.2019 și nr. 106 din 27.01.2021, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului P.U.Z..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

-PUZ Director Mosnita Noua;

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;

-Legea nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;

-Legea nr.350/2001;

-Ordinul 230/2016;

-H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;

Pr. nr.06/2021 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp**
beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

-Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar(dezvoltator), dar inscrise coordonat in 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 si in proximitatea drumului judetean, îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;

-zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe în comuna Mosnita Noua, satul Urseni;

-de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone de funcțiuni complementare locuințelor, la parterul acestora, în proximitatea drumurilor de exploatare și a spatiilor verzi precum si realizarea unor zone de servicii coerente in imediata apropiere a drumului judetean;

-soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama 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

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

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor locuinte cu functiuni complementare, fiind în proximitatea localității Urseni, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica.

Fiind vorba de un teren situat intr-o zona in continua dezvoltare, in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord – P.U.Z. aprobat (parcele aflate în proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice);
- la vest DJ595D;
- la est Hcn 893;
- la sud teren arabil extravilan – PUZ in lucru – teren cu aviz de oportunitate NR. 19/21.10.2021;

Terenul este accesibil de pe latura de vest prin drum județean DJ 595D/ DC 886 iar utilitatile sunt pe latura de vest la drumu judetean DJ 595D/ DC 886.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu exista vegetatie(copaci,pomi) ce necesita a fi pastrate sau protejate.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative) avand stabilitatea generala asigurata.

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80m.

Pr. nr.06/2021 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp
beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zona se realizează din drumul județean DJ 595D aflat la vest.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de arabil în extravilan.

C.F. 414715, NR. TOP. 414715, comuna Mosnita Noua, sat Urseni, în suprafață de 6.600 mp, arabil extravilan, proprietar – OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

- S totală = 6.600 m²

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de arabil aflate în proprietate privată;
- b) terenuri curți construcții;
- c) drumuri private aflate în domeniul comunei Mosnita Noua;
- d) drumurile de exploatare DE 891;
- e) drumuri comunale DC 886/DJ 595D.

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate cuprinse între P+1E+M/Er și S+P+3E. În zona studiată nu sunt edificate construcții pentru locuințe.

▪ Relationari între funcțiuni

Arealul propus pentru studiu se caracterizează printr-o mixtură de tipologii de funcțiuni rezidențiale, dotări și servicii. Astfel, terenul propus pentru a fi reglementat este delimitat la nord de parcelele private care fac parte dintr-un plan urbanistic zonal aprobat, în timp ce la sud se află o parcelă nereglementată, categorie de folosință arabil în extravilan, dar pe care s-a inițiat elaborarea unui plan urbanistic zonal. Prin reglementările propuse în cadrul planului urbanistic zonal prezent și propunerile de perspectivă se urmărește generarea unui cvartal dedicat dotărilor și serviciilor cu locuire la etajele superioare pentru arealul considerat la o scară superioară.

▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

La limita zonei studiate nu există în prezent fond construit.

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

Serviciile din zona practic lipsesc, fiind necesară realizarea unor servicii de genul cabinetelor medicale, spații comerciale, birouri, afterschool, în zona adiacentă drumului principal.

▪ Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Realizarea unui ansamblu de clădiri cu regim mic de înălțime cu zone verzi, locuri de relaxare va aduce un plus satului în această parte.

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există.

▪ Principalele disfuncționalități

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

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

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

Pr. nr.06/2021 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan

Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp

beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la vest de drumul de exploatare DJ 595D/ DC 886.

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 și al drumului județean DJ 595D (DC 886);

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUZ-ul DIRECTOR Moșnița Nouă și documentațiile de urbanism aprobate anterior.

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

Conform avizului de amplasament nr. 50066/06.01.2022 emis de Aquatim SA, în imediata vecinătate a zonei PUZ există o rețea de alimentare cu apă (pe strada Luca, Dn. 110 mm) și o rețea de canalizare menajera (PVC, D=400 mm) pe DJ 595D între Mosnita Noua și Urseni.

În apropierea zonei studiate există un canal de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie – **Hcn 893 la Est.**

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru poziționarea exactă a acestora s-a obținut aviz de principiu de la compania DELGAZ GRID, ce atestă lipsa rețelelor în această zonă. Conform avizului din partea Transgaz SA, lucrarea aferentă PUZ în lucru este situată la o distanță mai mare de 200m și nu afectează conductele de înaltă presiune ce aparțin distribuitorului.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul, fapt atestat de către Telekom SA, Enel Distribuție SA, Orange cât și RDS-RCS.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, însă datorită localizării lor, acestea nu impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora a fost eliberat un aviz de principiu din partea TELEKOM, conform căruia compania nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

▪ Relația cadru natural –cadru construit

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile

Pr. nr.06/2021 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp
beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicare propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- dezvoltarea drumurilor de exploatare se va realiza conform direcțiilor indicate în P.U.Z-ul director, astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.Z-urile aprobate anterior;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

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 față 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 realizată.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

În P.U.Z.-ul Director Mosnita Noua aceasta zona nu este reglementată, dar ținând cont de documentațiile de urbanism aprobate anterior, aflate la limita terenului în curs de reglementare, se încadrează în tendințele de dezvoltare urbanistică și anume mărirea fondului construit cu locuințe individuale și colective, dotări și servicii publice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – parcuri publice între diversele parcele construibile în proporție de minim 7%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUZ-ul DIRECTOR și de la documentațiile de urbanism aprobate anterior aflate în zona de studiu.

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 26 m pentru drumul județean DJ 595D și 12m pentru străzile interioare, propuse în documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. Profilul transversal al străzilor propuse se vor amenaja tip acoperiș, având panta transversală de 2,5%.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne, având următoarea structură rutieră:

- 6 cm mixtură asfaltică BA16;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~650 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde din PUZ).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat printr-o conducta de refulare (L=165 m) in canalul de desecare aflat în apropierea limitei vestice a zonei studiate, prin intermediul unei *guri de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

Pentru circulația pietonală s-au propus a se amenaja trotuare având lățimi variabile: 1,20 m – 3,00 m, fiind mărginite de spatiu verde sau carosabil. Trotuarul va avea următoarea structură:

- 3 cm beton asfaltic BA8;
- 10 cm strat din beton de ciment C16/20;
- 10 cm fundație din balast,

fiind încadrat de borduri prefabricate din beton 10 x 15.

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 cu funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Urseni, comuna Mosnita Noua;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și lărgirea drumurilor existente;
- 1 parcela pentru spațiu verde cu suprafața de 475 mp;
- 4 parcele aferente funcțiunii rezidențiale, pentru dotari si servicii la parter cu maxim 10 apartamente/ imobil la etajele superioare cu suprafețe cuprinse între 1.259 mp si 1.261mp;
- regim de înălțime, maxim S+P+3E pentru dotari și servicii la parter cu locuințe la etaj;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare prin extinderi ale rețelelor existente de-a lungul drumurilor ce aparțin domeniului public;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

REGIMUL DE ÎNĂLTIME

Regimul de înaltime al construcțiilor din zona rezidențială compusă din dotari și servicii la parter cu maxim 10 apartamente/ imobil la nivelurile superioare (parcelele 1-4) este prevăzut la maximum S+P+3E

Hmaxima la cornisa propusă = 12.00 m

Hmaxima propusă = 14.00m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor astfel:

- 10 m fata de aliniamentul stradal conform plansei de reglementari urbanistice;
- 8 m, fata de limita posterioara conform plansei de reglementari urbanistice;
- pentru retragerile fata de limitele laterale retragerea este de 3m respectiv 5m pt regim de înaltime de maxim P+1E și de H/2 din înălțimea la cornisa pentru regim de înaltime de la P+1E+M/Er până la P+3E; se pot realiza și pe limita cu calcan, doar cu acordul vecinului direct afectat (pt parcelele de locuințe);

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

Pr. nr.06/2021 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp

beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - subzona rezidentiala de dotari si servicii publice cu maxim 10 apartamente/ imobil la nivelurile superioare

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.6 - subzona rezidentiala de dotari si servicii publice cu maxim 10 apartamente/ imobil la nivelurile superioare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
<i>Subzona dotari și servicii publice la parter și lmaxim 10 apartamente/ imobil la etajele superioare (max. 1 ap/100mp de teren)</i>	-	-	5.041 m ²	76,38%
<i>Subzona Spații verzi</i>	-	-	475 m ²	7,20%
<i>Subzona Drumuri și accese</i>	-	-	1.084 m ²	16,42%
Total	6.600 m²	100,00%	6.600 m²	100,00%

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela (min 2 locuri/apartament).

Pentru parcela de dotari si servicii cu locuinte la etaj, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96).

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Se vor respecta prevederile din OMS 994/2018:

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **6.600 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, sat Urseni.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localitatii Urseni**, rețea administrata de AQUATIM S.A (aflata pe strada Luca, Dn .110 mm).

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~115 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strada proiectata 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 bransa direct la rețeaua de apa existenta pe strada Luca, la estul zonei PUZ. Subtraversarea Hcn 893 se va face prin foraj horizontal, iar conducta de apa se va monta in tub de protectie.

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.

Necesarul estimat de apa este:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 23,62\ mc/zi = 0,278\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 30,70\ mc/zi = 0,35\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,55\ mc/h = 0,71\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de**
Pr. nr.06/2021 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp
beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



canalizare menajera al localitatii Mosnita Noua, aflat la o distanta de cca 1230 m spre nord. La momentul de fata, loc. Urseni nu are canalizare menajera.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune executarea unei retele de canalizare menajera (PVC-KG, D=250 mm, L=118 m) si extinderea acestei retele de-a lungul DJ 595D (L~1230 m) si racordarea la reseaua de canalizare menajera a localitatii Mosnita Noua (la interectia cu strada Verde).

Reteaua de canalizare propusa in zona PUZ se va amplasa pe strada nou-creata si se va poza ingropat. Pe reseaua 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.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}$$

Executarea retelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe suprafata drumurilor si platformelor betonate sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~127 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde pe parcela nr. 5). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat in canalul de desecare aflat la estul zonei studiate - Hcn 893, prin intermediul unei *guri de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

$$Q_{PL} = 16,95 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 814 \text{ mc/an}$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 25 \text{ mc}$$

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 și se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2022 - 2023.

Suprafata totală a zonei studiate este de **6.600 mp**, cuprinzând 2 parcele pentru locuinte colective, 2 parcele pentru dotari-servicii cu ap. la etaj si 1 parcela cu rol de zona verde.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **170**.

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 **170**.

$q_{g1} + q_{p1}$ – 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 :

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 170 \times 120 = \mathbf{20,4 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 20,4 = \mathbf{23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}}$$

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 23,62 = \mathbf{30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}}$$

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

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

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

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 2,0 \times 30,70 / 24 = \mathbf{2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = \mathbf{23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = \mathbf{30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **170 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = \mathbf{23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = \mathbf{30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor și platformelor betonate sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~127 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 5). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descărcată controlat în canalul de desecare aflat la estul zonei studiate - **Hcn 893**, prin intermediul unei *guri de descărcare*, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișurile construcțiilor propuse se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 relația:

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

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

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

$$\text{Drumuri} \quad S = 1084 \text{ mp coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

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

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 127/42 = 8 \text{ minute}$$

t_{cs} = 5 minute pentru zonă de ses

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

-lungimea colectorului este de 127 m

I = 230 l/sxha - pentru durata de 8 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 0,1084 \times 0,85 \times 230 \times 0,8 = 16,95 \text{ l/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 16,95 \times 8 \times 60 \times 100 / 1.000 = 814 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2/8 \times 16,95 \times 0,06 = 25 \text{ mc}$$

d) Alimentarea cu energie electrică

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

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 energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

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 energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

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

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

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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

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

e) Telecomunicații și televiziune prin cablu

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

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

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

f) Alimentare cu căldura

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură:

- 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;

g) Gospodărie comunală

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.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

• Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

• Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

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

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea în cadrul amenajării parcelei a unui minim de 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

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

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

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană –**

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

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

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

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

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

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

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

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

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea P.U.Z. este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul comunei Mosnita Noua, în proximitatea localității Urseni, creând premisele necesare unei astfel de dezvoltări urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 :

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Mosnita Noua;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează 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 măsură organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 dotări și servicii la parter cu maxim 10 apartamente per imobil la etajele superioare, cu regim de înălțime maxim S+P+3E. 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 6.600mp.

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

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 Mosnita Noua și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

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

Pr. nr.06/2021 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp
beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor;

Surse de poluanti pentru apa freatica:

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

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

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

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite:

Diametrul cosului 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.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona localitatii Urseni.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Pr. nr.06/2021 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Urseni, județul Timiș, C.F. 414715, S.teren=6.600mp
beneficiar- OVADIA REAL ESTATE S.R.L.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de locuinte, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 6.600mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat la nord față de intravilanul localității Urseni.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

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

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte de la nivelul unității administrative teritoriale Mosnița Nouă, cu precadere în zona localitatii Urseni.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuinte colective si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 40% pentru constructii, minim 30% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 30% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

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

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

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

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

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. Lărgirea drumurilor existente și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare se va realiza conform planșei "04. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULAȚIA TERENURILOR".

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

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- canalizare menajeră;
- rețea de telecomunicații;
- asigurarea accesului din domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.Z Director, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnice – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul comunei Mosnita Noua, și în acest caz 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 și îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia