

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL –
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI
SERVICII PUBLICE

SUPRAFAȚĂ : 9 285 mp
AMPLASAMENT : Comuna MOȘNIȚA NOUĂ ,localitatea
MOȘNIȚA NOUĂ, jud. Timiș
CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad.
410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d

BENEFICIAR: MUSCA ELENA DORINA, MUSCA
NICOLAE, BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN
, GHILEZAN STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU
CONSTANTIN ȘI TILVESCU DORINA ELENA .

NR PROIECT: 146/2022

FAZA : AVIZARE P.U.Z

PROIECTANT : S.C.SD PROIECT STUDIO S.R.L.
UTVIN Nr. 118A jud. Timiș

LISTA DE RESPONSABILITAȚII

- 1. PROIECTANT GENERAL:** S.C.SD PROIECT STUDIO S.R.L.
UTVIN Nr. 118A jud. Timiș
TEL 0729109943
sofiadiu@yahoo.com
arhitect SONELA DIU
- 2. R.U.R.:** arhitect BUGAR SAVU
Arhitect cu drept de semnatura TIMIȘOARA, str.PIATRA CRAIULUI nr .1
- 3.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:** SC PRO WASSER AT S.A.
Ing. SIMONA FÂNTÂNEANU
- 4.ECHIPAREA ELECTRICĂ :**
- 5.TOPOGRAFIA :**
- 6. LUCRĂRI RUTIERE :** S.C. DRUM PROIECT CONSULT S.R.L.
Ing. Victor RILL

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Lista de responsabilități
- Borderou de piese scrise și desenate
- Memoriu de prezentare:
-

1.INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentației
- 1.2 Obiectivul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLATĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial,indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4.Concluzii

5. Regulament local de urbanism aferent PUZ

6.Anexe: C.I proprietari, extras C.F, CERTIFICAT DE URBANISM, AVIZ DE OPORTUNITATEA , AVIZE ȘI ACORDURI ALE INSTITUȚIILOR CENTRALE ȘI LOCALE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.

B. PIESE DESENATE

Planșa U01 Încadrare in PUZ Director Moșnița Nouă, Încadrare pe planul cadastral, Încadrare Google Maps

Planșa U02 Plan - Situația existentă sc.1:1000

Planșa U03 Plan - Reglementări urbanistice sc.1:1000

Planșa 02 ED Plan reglementari – lucrari edilitare sc.1:1000

Planșa 02 IE Propunere rețele electrice și de telecomunicații sc.1:1000

Planșa U04 Plan - Proprietatea asupra terenurilor si obiective de utilitate publica sc.1:1000

Planșa U05 Plan - Propunere de mobilare urbanistica sc.1:1000

Planșa U06 Plan - Studiu de cvartal sc.1:2000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI

**DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC ZONAL –
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI ȘI
SERVICII PUBLICE**

SUPRAFAȚĂ : 9 285 mp
**AMPLASAMENT : Comuna MOȘNIȚA NOUĂ ,localitatea
MOȘNIȚA NOUĂ, jud. Timiș
CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad.
410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d**

**BENEFICIAR: MUSCA ELENA DORINA, MUSCA NICOLAE,
BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN , GHILEZAN
STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU CONSTANTIN ȘI
TILVESCU DORINA ELENA .**

FAZA : AVIZARE

**PROIECTANT : S.C. SD PROIECT STUDIO S.R.L.
UTVIN 118A, Jud. Timis**

DATA : SEPT 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.-ului

Obiectul documentației de față îl constituie parcelele de teren extravilan înscrise în CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad. 410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d în suprafață totală de 9 285 mp .

Terenul este proprietatea privată a domnilor MUSCA ELENA DORINA, MUSCA NICOLAE, BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN, GHILEZAN STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU CONSTANTIN ȘI TILVESCU DORINA ELENA .

Amplasamentul investiției se afla pe teritoriul administrativ extravilan al comunei MOȘNIȚA NOUĂ ,in partea nord-estică a localitatea MOȘNIȚA NOUĂ, folosința actuală a terenului fiind de teren arabil in extravilan.

Beneficiarii terenurilor solicită întocmirea unui Planului Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Funcțiunile propuse sunt: locuințe familiale cu maxim 2 apartamente, în regim de înălțime P+1E+M, și zona de dotări și servicii publice cu posibilitate de locuire la etajele superioare cu maxim 4 apartamente în regim de înălțime D+P+2E+M/ER ,precum si două parcele de spații verzi.

Conform Certificatului de urbanism nr 523 din 14.04.2022 eliberat de Primăria Comunei Moșnița Nouă, se va studia o zona mai ampla , astfel :la nord -HCn 161, la sud -limita intravilan Mosnita Nouă si drum de exploatare DE 157/5, la vest -teren arabil extravilan, la est -PUZ avizat prin HCL 136/30.09.2010 pe parcelele CC 157/2/7/1/1/a, CC 157/2/7/1/1/b/1, A 157/2/2/b, 51433, 50954, 51198,51080.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- **PUZ DIRECTOR MOȘNIȚA NOUĂ** aprobat prin HCL 23 din 24.05.2005
- **PUG MOSNITA NOUA** în curs de elaborare conform HCL 197 din 26.06.2019
- **PUZ** aflat in vecinatate aprobat prin HCL 136 din 30.09.2010.
- **Ridicarea topografica in sistem STEREO 70.**
- **HCL -URI MOȘNIȚA NOUĂ**

- **ORDINUL nr. 119/2014** al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- **ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000**, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ :GM-007-2000
- **ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999**, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ: GP038/99
- **ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000**, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ : GM-010-2000
- **LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- **CODUL CIVIL** – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- **O.M.L.P. 839/2009** care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.
- **LEGEA nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.
- **ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- **LEGEA nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată.
- **HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
- **LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991**, republicată.
- **HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- **HOTĂRÂREA nr. 115/2008** privind reglementări și indicatori urbanistici. **LEGEA nr.54/1998** privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare,
- **LEGEA nr.10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- **LEGEA nr.82/1998** privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- **LEGEA nr.107/1996** a apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- **LEGEA nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

- **LEGEA nr.33/1994** privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.

Această documentație 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.;

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Prin stabilirea potențialului de dezvoltare al comunei, cu astfel de dotări cum este cazul prezentului studiu, schimbarea destinației terenului este în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei, deoarece la nivelul comunei MOȘNIȚA NOUĂ s-a stabilit potențialul de dezvoltare, extravilanul propus cuprinzând terenuri destinate organizării zonei cu locuințe, dotări și servicii publice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.

Amplasamentul studiat este situat pe teritoriul extravilan al comunei MOȘNIȚA NOUĂ, sat MOȘNIȚA NOUA ,pe terenul înscris în **CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad. 410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d** în suprafață totală de 9 285 mp. Parcelele sunt situate la nord-est de intravilanul localității MOȘNIȚA NOUĂ ,în extravilan.

Ținând cont de proximitatea imediată cu teritoriul intravilanului, terenul face parte in satul MOȘNIȚA NOUĂ și implicit cu rețelele de echipare edilitară, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor si PUG MOȘNIȚA NOUĂ aflat in lucru, prin crearea unor noi străzi pe traseul drumurilor de exploatare în prelungirea unor străzi deja existente prin PUZ aprobate.

Zona studiata conform P.U.Z. Director se afla în zona de locuinte si functiuni complementare in imediata vecinatate a intravilanului Moșnița Nouă. Accesul in zona se realizează din DE 157/5 cu acces de pe str Agricultorilor și prin drum dezmembrat din PUZ aprobat cu acces de pe str Câmpului.

Zona de studiu se află în imediata vecinătate a limitei intravilanului actual, parcela fiind delimitată: ; Distanța la cea mai aproape locuinta dupa cum urmeaza

- la nord – canal de desecare HCN 161 (44.75 m cea mai apr. locuinta)
- la vest – teren arabil extravilan, (120.55 m cea mai apr. locuinta)
- la sud – De 157/5 și intravilan Moșnița Nouă; (10.71m)
- la est – teren intravilan reglementat prin PUZ . (10 m)

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este plan , cu mici diferente de nivel , fara construcții sau alte impedimente de construire .In vecinatatea nordică se afla canalul de desecare HCn 161 unde se gaseste vegetatie spontană.

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 micașturi, 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 2,3-3,9 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80 m. Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m. 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

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul asigurat in partea nordica prin intermediul drumului propus pentru largire-la 10,5m și în partea sudica drumul de exploatare DE 157/5 propus pentru lărgire în drum cu profil de 10,5 m în noul PUG al comunei Moșnița Nouă , aflat in lucru.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Amplasamentul se află pe parcelele înscrise în **CF nr. 410101, 417085, 409332, nr. cad. 410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d** în suprafață totală de 9 285 mp.

Folosința actuală a parcelelor studiate – Teren arabil in extravilan .

Zona nu prezintă riscuri naturale.

În zona sunt construite cladiri pentru locuinte cu înălțimi variable de P, P+M, P+1E, P+1E+M .

b. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform prevederilor P.U.Z.-ului propus, se prevede o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare precum: o zonă de dotări și servicii publice.

c. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 9285 mp, în extravilan, pe parcelele propuse nu există construcții.

d. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții, în vecinătatea terenului există construcții pentru locuințe cu max 2 ap.

e. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Ținând cont terenul studiat se afla la limita intravilanului MOȘNIȚA NOUĂ , propunerea zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare va genera noi locuințe, completând cvartalul deja format și va putea deservi, prin funcțiunile complementare, atât locuirea nou propusă cât și cea din intravilanul actual a satului.

f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

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

g. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- lipsa străzilor asfaltate din apropierea parcelei reprezintă un impediment la accesibilitatea terenului.

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- a) **Căi de comunicație** .Zona studiată este delimitata la sud de drumul de exploatare De 157/5 (drum partial pietruit) și de limita intravilanului vechi, la nord de canal HCn 161, la vest de terenul extravilan și la est teren intravilan prin PUZ

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.

b) **Alimentarea cu apă și canalizare.** În apropierea zonei studiate există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie. În interiorul zonei studiate există canale de desecare, după cum urmează: canalul Hcn 161 la nord,

c) **Alimentarea cu gaze naturale.** În vecinătatea amplasamentului, există rețea de gaze naturale în partea sudică

d) **Alimentarea cu energie electrică.** Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există rețele; pentru eventuale rețele învecinate se va solicita avize de la S.C. E DISTRIBUȚIE BANAT S.A . S-a constatat că pe terenul studiat se află linii electrice aeriene LEA 20 kV, motiv pentru care s-au instituit zona de protecție la realizarea obiectivului.

e) **Telefonizare-** în zona nu există cabluri de telefonizare

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată, în momentul de față, este cuprinsă în circuitul agricol. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

Funcțiunile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă. Canalele de desecare aflate pe amplasament vor fi menținute, fără devierea traseului și se va reglementa accesibilitatea acestuia în vederea întreținerii

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 planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

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

a)Relatia cadru natural –cadru construit

Se va avea în vedere menținerea vegetației de-a lungul canalului de desecare din zona iar parcela de spațiu verde să fie amenajată corespunzător cu arbori și arbuști .

Se va asigura o corelare optimă între suprafața ocupată construcțiilor și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele.

b)Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă – nici cele edilitare și nici caile de comunicație propuse.

d)Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție -nu e cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic- Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI.

Prezenta documentație „**PUZ DEZVOLATRE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI SI SERVICII PUBLICE**„ s-a întocmit la cererea proprietarilor , care deține terenurile ce fac obiectul investiției în baza **CF nr. 410101, 417085, 409332, nr. cad. 410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d** .

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 523 din 14.04.2022 eliberat de Primăria Comunei MOȘNIȚA NOUĂ, pentru terenul extravilan cu suprafața însumată de în suprafață totală de 9 285 mp.

Solicitarile autoritatilor publice locale sunt dezvoltarea zonei prin extinderea drumurilor de exploatare si propunerea altor drumuri care sa permita dezvoltarea intregului cvartal , precum si amenajarea cailor de circulatie, echiparea zonei cu instalatii edilitare si amenajarea spatiului verde .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiu s-a urmărit încadrarea investiției în zonă având în vedere elementele existente, cele impuse, cât și legislația în vigoare.

Zonificarea funcțională are în vedere încadrarea în teritoriu și prevederile PUZ Director Moșnița Nouă, funcțiunea propusă fiind cea destinată locuirii individuale și cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Moșnița Nouă în curs de elaborare și PUZ Director Moșnița Nouă.

Conform PUZ Director Moșnița Nouă și PUG în curs de elaborare propunerile Planului Urbanistic Zonal s-au concentrat asupra unei bune zonificări funcționale tinând cont de disfuncționalitățile existente, fiind în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă și a legislației în vigoare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în circuitul agricol având folosința de arabil în extravilan. Terenul este relativ plan și orizontal. Soluția propusă are în vedere prevederile normativelor în vigoare. Va fi prevăzut un spațiu verde în proporție de 7% din suprafața totală a terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul dinspre str Câmpului din localitatea Moșnița Nouă prin crearea unui drum nou. Menționăm faptul că strada Câmpului are un profil de 10,5 m.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propun zonificarea parcelelor ,eliminarea disfuncționalităților și introducerea acestora în intravilan.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea și modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiată;
- accese pietonale;
- rețele de preluare ape pluviale, bazin de retenție;
- gospodării de asigurare a apei pentru incendii, hidranți;
- rețele electrice, rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV;

În urma parcelarii ai rezultat un nr de 13 loturi :

LOCUIŢE (MAX 2 AP)	
LOT 02	500,88 mp
LOT 03	502.88 mp
LOT 04	505.37 mp
LOT 07	516.29 mp
LOT 08	502.79 mp
LOT 09	502.79 mp
LOT 10	502.79 mp
LOT 11	502.79 mp
CIRCULATII	
LOT 14	2 917.51 mp
SPATII VERZI	
LOT 01	345.96 mp
LOT 13	391.93 mp
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE(MAX 4 AP)	
LOT 05	543.59 mp
LOT 06	550.16 mp
LOT 12	500.54 mp

Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea a platformelor drumurilor/parcărilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor pluviale la rigolele stradale și mai departe la emisar.

Ca urmare a parcelării, au rezultat mai multe loturi cu funcțiuni diferite , si anume :

- parcele pentru locuințe cu funcțiuni complementare ,cu maxim două apartamente,
- parcele pentru dotări și servicii publice, cu posibilitate de locuire la etajele superioare maxim patru apartamente,

- parcele pentru zona verde,
- asigurarea acceselor, dezvoltarea drumurilor propuse si continuitatea drumurilor existente.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS	%
SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	9 285	9 285	100,00
LOCUINȚE (MAXIM DOUĂ APARTAMENTE)	=====	4 036.48	43.47
CIRCULATII RUTIERE (STRAZI, ACCESE , SPATII VERZI DE ALINIAMENT)	=====	2 917.51	31,42
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE (MAXIM 4 APARTAMENTE)	=====	1 594.30	17.17
SPATII VERZI	=====	737.89	7,94

ZONA de locuire cuprinde loturile 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, 11 ce funcționează ca o subzone ale aceleași funcțiuni.

Funcțiunea propusă este cea de locuire cu maxim două apartamente.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 30%, CUT max=1.05, regimul maxim de înălțime propus fiind de P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 9 m.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Se va tine cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente, iar amplasarea constructiilor pe oricare dintre loturile zonei studiate se va face la o retragere de minim 3.00 m fata de frontul stradal.

Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 8,00 m față de limita posterioară a lotului.

Clădirile se pot amplasa izolat sau cuplat. Construcțiunile izolate se vor amplasa la minimum 2 m fata de limitele laterale pentru cladirii P,P+M ,P+1E și de 1/2 din Hmax cornișă pentru P+1E+M.

Clădirile amplasate cuplat vor forma calcan pe una dintre laturi și se vor retrage la minimum 2 m față de cealaltă limită dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea la cornișă si minimum 8 m fata de limita posterioara a terenului. Zona de locuinte va respecta prevederea legii 119/2014 art.17.

ZONA de servicii si dotari (cu posibilitate de locuire la etajele superioare maxim patru apartamente) cuprinde lotul 05,06 și 12.

Funcțiunea propusa este cea de dotari publice si servicii cu posibilitate de locuire la etajele superioare max.4 apartamente.

Se prevede un procent maxim de ocupare al terenului (POT) de 40% și un CUT maxim de 1.50.

Retragerea fata de aliniament va fi de 3m și de 8 m fata de limita posterioara a terenului. Construcțiile izolate se vor amplasa la minimum 2 m fata de limita laterală zona de locuințe dar nu mai puțin de 1/2. Regimul de înaltime va fi maxim P+2E+M.

ZONA spații verzi

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 7% din suprafața totală luată în studiu. In zona verde va fi prevazuta o zona unde va fi amenajat un loc de joaca.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

ANEXĂ se regăsește :STUDIUL ECHIPAREA TEHNICO EDILITATA SI BREVIARUL DE CALCUL .

Prin tema data, se solicită realizarea unui plan urbanistic zonal pentru dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, teren identificat prin CF nr. 410101, 417085, 409332 , nr. cad. 410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d în suprafață totală de 9 285 mp .

Terenul este proprietatea privată a domnilor MUSCA ELENA DORINA, MUSCA NICOLAE, BIRLOGEANU ADRIAN , GARABA GABRIELA CALEN , GHILEZAN STEFAN RADU, GHILEZAN RAMONA, TILVESCU CONSTANTIN ȘI TILVESCU DORINA ELENA .

Beneficiariul solicită prin prezenta documentație realizarea condițiilor necesare pentru racordarea obiectivelor propuse la rețelele edilitare existente.

o Alimentarea cu apă

În prezent nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă și de canalizare în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ.

PUZ-ul studiat are acces direct la str Câmpului, care aparține teritoriului administrativ al comunei Moșnița Nouă al cărei operator apă-canal este AQUATIM S.A Se va racorda la sistemul de alimentare cu apa comunei Moșnița Nouă, administrată de AQUATIM S.A

o Canalizarea menajeră.

Se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră a comunei Moșnița Nouă, administrată de AQUATIM S.A

o Ape pluviale

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă.

De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Apele pluviale căzute pe platformele betonate vor fi colectate și stocate în bazine de retenție individuale. Apa stocată va fi folosită la udarea zonelor verzi. Preaplinul bazinului de retenție va fi evacuat în canalul ANIF .

○ **Iluminat**

Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor. Acestea vor fi echipate cu surse LED.

Alimentarea iluminatului stradal se va realiza din postul de transformare, unde se va monta o plecare în acest scop.

Se recomandă ca toate rețelele stradale de alimentare cu energie electrică să se realizeze subteran.

○ **Gestiunea deșeurilor**

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre re folosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate asigurate de către SC. RETIM . Platformele de gunoi vor fi amplasate la min.10m fata de ferestrele camerelor de locuit, sau vor fi în zone de depozitare închise.

○ **Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcarile vor fi amplasate la 5m distanța fata de ferestrele camerelor de locuit.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Lotul va conține obligatoriu locuri de parcare necesare în funcție de utilizarea funcțională a terenului.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

Toate amenajările din zonele de protecție a drumurilor trebuie să asigure accesul carosabile, pietonale, rezolvarea parcajelor aferente, fără să afecteze buna desfășurare a circulației.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI .

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI.

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr. 707 din 5 august 2004).

ANEXA Nr. 1

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

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

1.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.

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ extravilan al comunei Moșnița Nouă, pe parcelele cu număr **CF nr. 410101, 417085, 409332**, nr. cad. **410101, 417085, 1347/3-1348/1/2/d** în suprafață totală de 9 285 mp.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră și rigole pentru ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV.

1.b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusive pe cele care se integrează sau derive din ele,

Se încadrează în prevederile P.U.G-ului existent al localității Moșnița Nouă, aflat în stadiu de elaborare, prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajare zona spațiu verde, aliniere la limite, POT, CUT.

1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren arabil în extravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea vieții socio-economice a localității.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 7% din suprafața totală luată în studiu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor propuse prin prezenta documentație, vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru. Totuși orice activitate nou propusă față de cultura agricolă specifică, presupune un grad de poluare cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

1.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.

Managementul deșeurilor: normala activitate a șantierelor va duce la producerea de deșeuri materiale de construcții . În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Apa. Prin alimentarea cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale. Schimbarea destinației terenului este în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei aflându-se într-o zonă rezidențială în dezvoltare.

Canalizarea menajeră . Canalizarea menajera se va realiza în sistemul centralizat.

Zgomotul și vibrațiile: obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

Radiații: în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

Factori de mediu posibil afectați:

-gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.

-protecția calității apelor: în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă;

-protecția calității aerului: Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

-protecția solului și subsolului: suprafețele obiectivului vor fi betonate, pavate acolo unde este propus drum cu parcarile aferente și pavate acolo unde este sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

-protecția ecosistemelor terestre și acvatice: în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

-protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: vecinătățile sunt constituite din zone rezidențiale cu locuințe și spații complementare de dotări publice și servicii.

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

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din prezenta documentație de urbanism produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi.

Pot apărea poluări cu deșeuri depozitate ilegal pe spațiile publice din zonă, emisii de gaze de ardere de la resturi vegetale și deșeuri combustibile. Efectele negative nu au o durată extinsă, frecvența lor este aleatorie, iar reversibilitatea lor este relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare.

2.b. Natura cumulative a efectelor

Efectele prezentate anterior pot avea natura cumulativă dacă nu se identifică rapid și nu se iau măsuri privind eliminarea lor. Chiar dacă se manifestă natura cumulativă a efectelor, gradul de poluare nu poate crește excesiv datorită naturii acestor efecte.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor.

Nu se produc efecte transfrontaliere, zona studiată nefiind în apropierea frontierelor de stat ale României.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu sunt ridicate datorită specificului surselor de poluare și a efectelor acestora.

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele nu au o mărime și o spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural.

În zona studiată nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectat.

2.f.ii. Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului.

Ca urmare a specificului zonei studiate, în clădirile destinate locuirii și serviciilor nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

2.f.iii. Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare (orice problemă de mediu existentă, care este relevantă pentru plan sau program, inclusiv, în particular, cele legate de orice zonă care prezintă o importanță specială pentru mediu, cum ar fi ariile de protecție specială avifaunistică sau ariile speciale de conservare reglementate conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza străzile cu parcarile aferente propuse.

3.9. CATEGORII DE COSTURIN CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI ȘI CATEGORI DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE .

Din partea dezvoltatorului de PUZ ,se vor asigura financiar următoarele categorii de costuri:

- dezmembrarea parcelelor conform PUZ,
- intabularea parcelelor ,
- renuntarea la dreptul de proprietate asupra terenului de drum si zona verde ,
- lucrari tehnico edilitare:extinderea retelelor de apa si canal, gaz, canalizare pluvială, retea electrică , asfaltare drumm parte carosabila , asfaltare trotuar.

4.0. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

4.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public/ privat care pot duce la dezvoltarea comunei Moșnița Nouă.

4.2. CONSECINȚELE ECONOMIC-SOCIALE

Prin PUZ se propune:

- schimbarea categoriei de folosință a terenului.
- valorificarea terenurilor prin extinderea zonei de locuire
- accesibilizarea zonei și echiparea cu utilități edilitare

5. PROPUNERI DE INFORMARE A PUBLICULUI.

Informarea publicului se va realiza în continuare prin anunțurile în presa locală din cadrul procedurilor de obținere a avizului de mediu și prin afișare la fața locului a unor panouri de informare și la Primaria Comunei conform Ordinului 2701/2010, cu actualizarile ulterioare.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajării teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic Zonal DIRECTOR MOȘNIȚA NOUĂ.
- b) asigurarea amplasamentelor și amenajările necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) consolidarea localităților prin compensarea cu noile capacități de deservire și dotare propuse în extravilan.

Terenul ce urmează a fi introdus în intravilanul extins prin prezentul proiect, având categoria de folosință agricolă este supus INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit
arh. Sonela DIU

Specialist RUR
arh. Savu BUGAR

