

**FOAIE DE CAPĂT**

---

**DENUMIRE PROIECT :** PLAN URBANISTIC ZONAL –  
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

**SUPRAFAȚĂ :** 70.088 mp

**AMPLASAMENT :** comuna MOȘNIȚA NOUĂ, jud. Timiș  
C.F. 409846 nr. cad. A176/3/3

**BENEFICIAR:** S.C. MIALSAN S.R.L.

**FAZA :** AVIZ OPORTUNITATE

**PROIECTANT :** S.C. CADMOS SYSTEM S.R.L.  
str. Tibiscum, nr. 17, Timișoara



**PIESE SCRISE**

1. Cerere
2. Foaie de capăt
3. Certificat de Urbanism
4. Extras de Carte Funciară
5. Memoriu

**PIESE DESENATE**

1. Plan topografic
2. Plan încadrare în zonă
3. Situație existentă
4. Studiu de cvasit



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1 INTRODUCERE**

### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE DOCUMENTAȚIEI**

**DENUMIRE PROIECT:** PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE

**AMPLASAMENT :** Comuna MOȘNIȚA NOUĂ, jud. Timiș  
C.F. 409846 nr. cad. A176/3/3

**BENEFICIAR:** S.C. MIALSAN S.R.L.

**FAZA :** AVIZE P.U.Z.

**PROIECTANT :** S.C. CADMOS SYSTEM S.R.L.  
STR. TIBISCUM, NR. 17, TIMIȘOARA, TIMIȘ

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

Obiectul documentației de față îl constituie parcela de teren extravilan cu C.F. 409846 nr. cad. A176/3/3 – Moșnița Nouă cu suprafața – conform cărții funciare de 70088 mp (7,08 hectare). Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ extravilan al comunei Moșnița Nouă, localitatea Albina.

Beneficiarul S.C. MIALSAN S.R.L. solicită întocmirea Planului Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone predominant rezidențiale (de locuințe cu funcțiuni complementare). Regimul maxim de înălțime propus este P+1E+Er (M). Suprafața parcelei cadastrale este de 7,08 ha înscrise în C.F.-ul 409846 – Moșnița Nouă, folosința actuală a terenului fiind arabil în extravilan.

### **1.3 SURSE DE DOCUMENTARE**

Documentația este întocmită în conformitate cu:

**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.

**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 reglementelor locale de urbanism.

**LEGEA FONDULUI FUNCIORAL 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**

Terenul cu suprafața de 75 000 mp, are un pronunțat caracter rural, dar folosința sa se va modifica în viitor, urmând a fi ocupat succesiv, cu funcțiuni de tip urban. Dezvoltarea și funcțiunile propuse sunt în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei, deoarece la nivelul comunei Moșnița Nouă s-a evidențiat potențialul de dezvoltare, cu precădere în arealul studiat prin clădiri de locuit cu funcții complementare.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Amplasamentul studiat este situat în teritoriul extravilan al comunei Moșnița Nouă, pe parcela cu număr topografic / număr C.F. 409846 - Moșnița Nouă, aflată în administrarea Comunei Moșnița Nouă.

Parcelele care fac obiectul studiului sunt amplasate în zona sudică a teritoriului administrativ al comunei, la sud de intravilanul localității Moșnița Nouă, în extravilan. Înținând cont de proximitatea cu teritoriul intravilan și implicit cu rețelele de echipare edilitară, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitor concreti urmând să permită susținerea finanțieră a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor, prin crearea unor străzi de acces.

## **2.3 AMPLASAMENTULUI CU LOCALITATEA. VECINĂTĂȚI**

Parcela este delimitată:

- la nord – PUZ aprobat 171-PUZ-MN-A716-2-9 ;
- la est – canalul HCn 242/12
- la sud – parcela cu nr. CAD A716/3/4;
- la vest – canalul HCn 234.

## **2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **a. Considerații generale.**

Moșnița Nouă este o localitate suburbană a municipiului Timișoara, amplasamentul fiind situat la circa 7 km est de acesta. Comuna Moșnița Nouă este alcătuită din satele Moșnița Nouă, Moșnița Veche, Albina, Urseni și Rudicica, având satul Moșnița Nouă ca reședință de comună. Moșnița Nouă este străbatut de DJ592, care face legătura între acesta și municipiul Timișoara. În același timp, apropierea dintre cele două este și mai mare, având în vedere vecinătatea dintre cele două.

Localitatea Moșnița Nouă este așezată în Câmpia de Vest, fiind situată în zona câmpiei subcolinare a Vingăi în partea de nord, respectiv în lunca propriu-zisă a râului Bega în partea de sud, cu altitudini în medie de cca. 93-94 m.d.m. Prin sudul localității curge râul Timiș.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în vecinătatea părții estice a localității, în extravilan.

### **b. Relieful.**

Din punct de vedere al reliefului terenului studiat este situată în plină zonă de câmpie, funcțiunea de bază fiind cea agricolă.

### **c. Date geotehnice. Adâncimea maxima de îngheț.**

Terenul este constituit din depozite cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri) cu grosimi de circa 100 m, sub care succed depozitele romanice - până la circa 600 m adâncime – și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit.

Apa freatică este, în general, la adâncimea mică, astfel în câmpie ea se află la 1-2 m, în micile depresiuni la 0,5-1 m, iar în meandrele parasite la sub 0,5 m adâncime.

Studiile geotehnice efectuate au etalat următoarele condiții de fundare:

- teren bun de fundare  $h_{min} = -1,00$  m;
- presiunea admisă p.a.= 230,00 kN/mp în zona forajului F1, respectiv p.a. = 240,00 kN/mp în zona forajului F2.
- apa freatică are nivelul

### **d. Seismicitate.**

Seismic, în conformitate cu Normativul P100/1992, teritoriul se încadrează în zona categoriei D (construcții de medie importanță) cu următoarele caracteristici:

- coeficient de seismicitate  $K_s = 0,16$
- perioada de colț  $T_c = 0,7s$
- grad de seismicitate echivalent = 7,5

#### **e. Date climatologice. Regim eolian.**

Zona prezintă o climă temperată cu influențe mediteraneene, cu temperaturi medii anuale 10-11°C.

Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1°, -2°C și în iulie de +22°, +25°C. Precipitații medii de cca. 600 mm anual; perioada martie – septembrie prezintă umiditate atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) – 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca. 75% din totalul zilelor.

Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de vântul de vest și sud. Viteza medie a vântului este cuprinsă între 1,2 – 3,8m/sec.

#### **f. arii protejate.**

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate.

## **2.5 CIRCULAȚIA**

Parcela care face obiectul studiului este amplasată în estul teritoriului administrativ al comunei Moșnița Nouă. Parcela nu dispune de un acces amenajat, accesul realizându-se parțial prin intermediul unui drum asfaltat ce se continuă cu un drum de piatră. Menționăm că drumurile anterior menționate vor fi modernizate și se vor folosi ca acces principal în zona propusă pentru investiție, acesta aparținând domeniului public și aflându-se în administrarea Primăriei Moșnița Nouă.

## **2.6 OCUPAREA TERENURILOR**

#### **a. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Amplasamentul se află pe parcela cadastrală/număr C.F. 409846 - Moșnița Nouă cu o suprafață de 75 000 mp (7,5 ha). Folosința actuală a parcelei studiate – teren arabil în extravilan. Zona nu prezintă riscuri naturale.

#### **b. RELAȚIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Conform prevederilor P.U.Z. – ul propus, se prevede o zonă de locuire cu funcții complementare.

#### **c. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.Z are o suprafață de 75 000 mp, în extravilan, neconstruită.

#### **d. ASPECT CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

În zona aferentă terenului studiat există puține construcții, de tip locuință individuală.

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

Tinând cont că intravilanul comunei Ghiroda se află în apropierea terenului studiat, noua zonă de servicii și dotări va putea deservi locuirea din intravilan și din vecinătate.

#### **f. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

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

#### **g. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- accesul la amplasament se face momentan prin intermediul unui drum asfaltat ce se continuă cu un drum de piatră, nemodernizat..
- prezența unor rețele de distribuție a energiei electrice LEA 110kV care implică impunerea unor restricții de construire de 37m.

## **2.7 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Suprafața studiată, fiind zonă agricolă, nu este dotată cu echipare tehnico - edilitară: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

## **2.8 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.

## **2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului, S.C. MIALSAN S.R.L., care deține terenul ce face obiectul investiției în baza extrasului C.F. cu nr. 409846 – Moșnița Nouă. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Comunei Moșnița Nouă pentru terenul extravilan cu suprafață de 75 000 mp.

# **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie în vederea introducerii terenurilor în intravilan, a parcelării suprafețelor de teren pentru a realiza loturi necesare construirii de locuințe colective, dar și spații afectate circulației carosabile și pietonale.

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 poziția în teritoriu și prevederile P.U.G. Comuna Moșnița Nouă, funcțiunea propusă fiind cea destinată locuirii colective cu funcții complementare la parter.

## **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. COM. MOȘNIȚA NOUĂ**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal s-au concentrat asupra unei bune zonificări funcționale tinând cont de disfuncționalitățile existente, nefiind în neconcordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobată în zonă, ale P.U.G. Comuna Moșnița Nouă și a legislației în vigoare.

## **3.3 VALORIZAREA CADRULUI NATURAL**

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în circuitul agricol având folosință de arabil în extravilan. Terenul este relativ plan și orizontal. Soluția propusă are în vedere prevederile normativelor în vigoare.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Parcela care face obiectul studiului, în situația actuală, are accesul dinspre localitatea Moșnița Nouă prin intermediul unui drum asfaltat ce se continuă cu un drum de piatră. Menționăm că drumul se va folosi ca acces principal în zona propusă pentru investiție, acesta apartinând domeniului public și aflându-se în administrarea Primăriei. Acest drum nu este asfaltat și modernizat.

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propun următoarele:

- mobilarea parcelei cadastrale/număr C.F. 409846 – Moșnița Nouă, cu suprafață 75 000 mp, cu scopul realizării unei zone de locuire cu funcții complementare.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea și modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiată;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot;
- accese pietonale;
- rețele de apă potabilă; rețele de canalizare;
- rețele de preluare ape pluviale, bazin de retenție;
- gospodării de asigurare a apei pentru incendii, hidranți;
- rețele electrice, de gaz, caTV;
- platforme bine definite pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil;
- platformă parcare în afara carosabilului pentru fiecare imobil.

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

Actuala documentație PUZ vizează introducerea în intravilan a zonei studiate din extravilan, în vederea realizării de locuințe cu funcții complementare.

Suprafață C.F. = 70 088 mp

Suprafață măsurată = 70 088 mp

BILANȚ TERRITORIAL	EXISTENT	PROPOS	%
SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	70 088	70.088	100,00
LOCUIRE - CLĂDIRI INDIVIDUALE	0	38.050	54,29
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE CU POSIBILITATE DE LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE, max 2 ap.	0	2,110	3,01
INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE – SCOALĂ, POLICLINICĂ, CULTE	0	2,534	0
SERVICII PUBLICE – EDUCATIE PREȘCOLARI (creșă, grădiniță, activități extrascolare)	0	2.534	3.61
SPATII VERZI	0	5.538	7,90
DRUMURI, INCLUSIV TROTUARE ȘI SPATII VERZI DE ALINIAMENT	0	17.488	24,95

### 3.5.1 ZONA de locuire individuală

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este cea de locuire individuală. Regimul maxim de înălțime admis pentru clădirile destinate locuirii individuale cu este P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 9 m. Înălțimea la coama acoperișului este determinată de panta acoperișului aflată între valori de 0° și 45°, de dimensiunile clădirilor cu rezolvarea mansardei pe un singur nivel și stabilită la o cotă maximă de 13,00 m.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat, însiruit sau cuplat, conform planșei de reglementări. Fiecare lot este prevăzut cu acces auto și se asigură locuri de parcare în interiorul lotului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim de aliniere de max.6,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de 10,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din H cornișă, cu excepția locuințelor cuplate și a celor însiruite care vor fi alipite limitei de proprietate, formând un calcan.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T) 30 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este 1,10.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Moșnița Nouă.

### 3.5.2 ZONA dotări și servicii publice cu posibilitate de locuire la etajele superioare

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este cea de dotări și servicii publice, care vor avea însă posibilitatea de locuire la etajele superioare. Funcțiunie de dotări și servicii publice vor fi de mic

comerț, servicii, birouri, cabinele ale meserilor liberale. Regimul maxim de înălțime admis pentru clădirile destinate locuirii individuale cu funcțiuni complementare este P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 12 m. Înălțimea la coama acoperișului este determinată de panta acoperișului aflată între valori de 0° și 45°, de dimensiunile clădirilor cu rezolvarea mansardei pe un singur nivel și stabilită la o cotă maximă de 16,00 m.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat, însiruit sau cuplat, conform planșei de reglementări. Fiecare lot este prevăzut cu acces auto și se asigura locuri de parcare în interiorul lotului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim de aliniere de max. 6,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de 10,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din H cornișă, cu excepția locuințelor cuplate și a celor însiruite care vor fi alipite limitei de proprietate, formând un calcan.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T) 40 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este 2.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Moșnița Nouă.

### **3.5.4 ZONA de instituții și servicii publice – școală, policlinică, culte**

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este cea de instituții și servicii publice.. Funcțiunea de instituții și servicii publice vor fi de școală, policlinică, culte (biserică). Regimul maxim de înălțime admis pentru clădirile destinate locuirii individuale cu funcțiuni complementare este P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m. Înălțimea la coama acoperișului este determinată de panta acoperișului aflată între valori de 0° și 45°, de dimensiunile clădirilor cu rezolvarea mansardei pe un singur nivel și stabilită la o cotă maximă de 16,00 m.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat, pavilionar, cu mai multe corpuri de clădire, conform planșei de reglementări. Lotul este prevăzut cu acces auto și se asigura locuri de parcare în interiorul lotului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim de aliniere de max. 6,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de 10,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din H cornișă, dar nu mai mică de 5 m.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T) 40 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este 2.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Moșnița Nouă.

### **3.5.5 ZONA de servicii publice – educație preșcolari (creșă, grădiniță, activități extrașcolare)**

Funcțunea dominantă propusă a zonei este cea de servicii publice.. Funcțunea de servicii publice vor fi de educație preșcolară (creșă, grădiniță, activități extrașcolare), care să deservească comunitatea însă să nu creeze un flux crescut auto. Regimul maxim de înălțime admis pentru clădirile destinate locuirii individuale cu funcțuni complementare este P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 12 m. Înălțimea la coama acoperișului este determinată de panta acoperișului aflată între valori de 0° și 45°, de dimensiunile clădirilor cu rezolvarea mansardei pe un singur nivel și stabilită la o cotă maximă de 16,00 m.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat, pavilionar, cu mai multe corpuri de clădire, conform plansei de reglementări. Lotul este prevăzut cu acces auto și se asigura locuri de parcare în interiorul lotului.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim de aliniere de max. 6,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi de 10,00 m. Distanța minimă a clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din H cornișă, dar nu mai mică de 10 m.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

Se prevede un procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T) 40 %, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este 2.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Moșnița Nouă.

## **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE**

### **3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ-CANALIZARE**

#### **Situată existentă**

În prezent nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă și de canalizare în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ. PUZ-ul studiat aparține teritoriului administrativ al comunei Moșnița Nouă al carei operator apă-canal este AQUATIM. Dată fiind învecinarea cu conducta de alimentare cu apă și cea de canalizare aferentă comunei Moșnița Nouă, beneficiar AQUATIM, se propune extinderea acestor rețele pe amplasamentul PUZ-ul studiat.

#### **Situată propusă**

##### **a. Alimentare cu apă**

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a localității Ghiroda atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă a localității Timișoara.

### **b. Ape uzate/Canalizare**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.)

### **c. Apele pluviale**

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi(DSH), urmând să fie colectate în bazinul de retenție (BR).

### **d. 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 proiectoare, 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.

### **e. Sistem de încălzire**

Încălzirea clădirilor se va asigura în sistem individual, recomandat utilizând surse regenerabile pe bază de apă geotermală.

### **f. Gestiunea deșeurilor**

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (integrat în clădire sau în elementele de împrejmuire) dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil dintr-un drum public.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, 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 operatorul local de deșeuri.

### **g. Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Loturile vor conține obligatoriu locuri de parcare necesare în funcție de utilizarea funcțională a clădirii. În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, pantă de acces va începe după limita proprietății. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

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

### **h. Trafic**

Conform memorialui de specialitate, realizat la faza PUZ.

### **3.6.2 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

#### **Situată existentă**

În prezent nu există rețele electrice de joasă tensiune destinate alimentării cu energie electrică a funcțiunilor propuse în limita obiectivului studiat prin prezentul P.U.Z.

#### **Situată propusă**

Pentru alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori se impune realizarea unei rețele electrice de distribuție publică.

### **3.6.3 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pentru zona studiată se propune alimentarea cu gaze naturale din rețeaua de gaze naturale existente în localitatea Moșnița Nouă. Soluția de alimentare cu gaze naturale se va stabili funcție de proiectul tehnic de specialitate ce se va întocmi pentru întreaga zonă.

### **3.6.4 TELEFONIE**

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 107-1995; P 118-2009). Rețelele de telecomunicații se vor amplasa subteran.

## **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 parcela C.F. 409846 nr. cad. A176/3/3 cu o suprafață de 7,5 ha. Obiectivul este reprezentat de o zonă cu clădiri de locuit în regim individual cu funcții complementare cu efect favorabil asupra comunităților în ceea ce privește asigurarea unui fond de locuințe, totodată existând premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice.

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 derivă din el**

Se încadrează în prevederile P.U.G-ului prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone rezidențiale reprezentative cu dotările aferente. Propunerile pentru parcela studiată se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri destinate locuirii cu funcțuni complementare..

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri destinate serviciilor: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă, P.O.T., C.U.T.

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

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren agricol. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurselor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

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 funcțunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi, nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent conform bilanțului teritorial expus mai sus.

**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 termen 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 prevazută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați:

**managementul deșeurilor:** normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. 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 încheierea 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, conform PUZ Director Comuna Moșnița Nouă.

Canalizarea menajeră în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară, iar apele uzate să fie preluate de sistemul centralizat de canalizare al localității Lovrin, propus spre extindere.

**Zgomotul și vibrațiile:** obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitatile 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.

#### **1.e Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

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; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum pentru utilizatori și pentru igienizarea spațiilor.

**protecția calității aerului:** obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. 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 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 exclusiv din foste terenuri agricole pe care își vor păstra caracterul preponderent agricol conform prevederilor P.U.G..

Prin canalizare și alimentare 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.

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

#### **2.a Probabilitatea, durata, frecvența și relevanța efectelor**

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

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, oglinzi de apă.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare lot edificabil.

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 cumulativă 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 transformatoare 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 patrimoniul cultural**

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

### **2.f.ii Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului**

Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri destinate serviciilor sau de deservire a agrementului 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 național**

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 sălbaticice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001).

## **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ. CIRCULAȚIA TERENURILOR**

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă, prezentate în detaliu în planșa 06 Proprietatea asupra terenurilor.

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 parcările aferente propuse, spațiul aferent dotărilor și serviciilor publice, precum și spațiile verzi.

## **4 OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI, CONSECINȚELE ECONOMIC-SOCIALE**

### **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 în interesul comunității locale prin construirea de locuințe colective cu funcții complementare la parter care generează densificarea zonei de studiu și apariția unor noi locuri de muncă.
- 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 sau prin afișare la fața locului a unor panouri de informare.

## **6 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea prezentei documentații 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 General generat la comanda Consiliul Local Moșnița Nouă;
- b) asigurarea amplasamentelor și amenajările necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă;
- c) consolidarea localităților prin compensarea cu noile capacitați de deservire și dotare propuse în extravilan.

Terenul ce urmează a fi introdus în intravilanul extins prin prezentul proiect, având categoria de folosință agricolă.

## **7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR LOCALE**

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

- Lucrările tehnico-edilitare de extindere a rețelelor existente și de echipare a terenului în cauză: rețele de apă-canal, rețele electrice și rețele de alimentare cu gaz;
- Amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ.



Intocmit:  
S.C. Cadmos System S.r.l.  
Arh. Ozana Apostol



