

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

FAZA DE PROIECT:

Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR:

CRISTEA LUCIA ADRIANA

ADRESA INVESTITIEI:

Jud. Timiș, Com. Moșnița Nouă,
CF 417590, 417589- Moșnița Nouă;
Top/Cad A735/9, A735/10.

PROIECTANT GENERAL:

3d archiDraw srl

Specialist RUR.

arh. Despotovics Roxana

tel: 0723 587 981

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ DENUMIRE PROIECT:

Elaborare P.U.Z. – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

▪ ADRESA INVESTITIEI:

Jud. Timiș, Com. Moșnița Nouă, CF 417590, 417589- Moșnița Nouă; Top/Cad A735/9, A735/10.

▪ BENEFICIAR:

CRISTEA LUCIA ADRIANA

▪ SUPRAFATA

20 000 mp

1.2 **Obiectul lucrării**

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din estul localității Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit.

Documentația se elaboreaza la comanda beneficiarei **CRISTEA ADRIANA LUCIA**, având ca obiect parcelarea unor terenuri (20.000,0mp) în vederea realizării de locuințe individuale, izolate sau cuplate. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenurile studiate sunt în proprietate privată, situate la estul localității Moșnița Nouă, în extravilan (conform P.U.G. Moșnița Nouă), adosat către nord drumului de exploatare De733 și către sud canalului HC258.

Parcelele cadastrale care fac obiectul prezentei documentații sunt:

A735/9	S= 10 000,00mp	- Arabil extravilan;
A735/10	S= 10 000,00mp	- Arabil extravilan;

Beneficiara solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru locuințe individuale, izolate sau cuplate, dotări și servicii, drumuri interioare de deservire, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Moșnița Nouă.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- teren arabil extravilan cu nr. Top/Cad A735/9 (CF 417590- Moșnița Nouă) aflat în proprietatea lui Cristea Lucia Adriana, bun propriu.

- teren arabil extravilan cu nr. Top/Cad A735/10 (CF 417589- Moșnița Nouă) aflat în proprietatea lui Cristea Lucia Adriana, bun propriu.

Regimul economic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel: terenuri arabile - extravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, servicii către populație, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii mai multor parcele, destinate construirii de locuințe individuale, izolate sau cuplate, servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Moșnița Nouă;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea soluțiilor de principiu a profilelor stradale nou create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C. L. Moșnița Nouă;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării zonei de locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, dotări și servicii;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii si proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General - Comuna Moșnița Nouă;
2. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială+servicii – aviz CJT 31/29.08.2012 (către Est);
3. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială+servicii (către Est).
4. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială+servicii (către Nord).
5. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială+servicii (către Nord).
6. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială+servicii (către Nord).
7. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială+servicii (către Vest).

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice si cadastrale proiect întocmit de Ing. Bonchis Catalin Razvan

Date statistice:

La ora actuala terenul este arabil si complet depopulat. Propunerea aduce un numar de aprox. 34 de locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Moșnița Nouă are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Tendința de dezvoltare atât a localității Moșnița Nouă este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

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

În extravilanul comunei Moșnița Nouă, pe două terenuri aflate în proprietate privată, se dorește amenajarea unor zone rezidențiale, cuprinzând loturi pentru construcția de case individuale, izolate sau cuplate, dotări-servicii și drumurile de acces aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află în estul Com. Moșnița Nouă.

Limitele terenului sunt:

- *la Nord:* canalul HC 258, care desparte parcelele studiate de parcelele arabile A721/1/1/9, A721/1/1/10, A21/1/1/11, A721/1/1/12;

- *la Vest:* canalul HC 258, care desparte parcelele studiate de parcela arabilă A721/1/1/8;

- *la Sud:* drumul de exploatare De 733, apoi canalul HCn 734/2, urmat de drumul județean DJ 592 (notație cadastrală DJ789);

- *la Vest:* parcela arabilă A721/1/1/13.

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea agricolă – teren arabil.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- în stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo prăfoasă este cantonat stratul de

apă freatică. Acesta are, în general, nivele ridicate (1,5 – 5,0m).

Din punct de vedere geologic, în teritoriul comunei sunt prezente formațiuni ale holocenului superior, constituite din pietrișuri, nisipuri, argile și formațiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrișuri, nisipuri și îndeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafață a teritoriului comunei Moșnița Nouă, predomină în suprafață pământurile argiloase, având, în general, grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine și mijlocii.

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul comunei în zona seismică D cu următoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 1,0$ s
- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adâncimea de îngheț stabilită este de 0,70m.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 1,00$ m.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 – 2,00$ kgf/cmp în pământuri prăfos nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 – 2,20$ kgf/cmp în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C

Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și 22°C - 24°C în luna iulie

Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

2.4 Circulația:

Accesul în zonă se poate face de pe drumul de exploatare De 733, care are acces la drumul județean DJ 592 (notație cadastrală DJ789), care face legătura cu com. Moșnița Nouă;

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza ușor.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în extravilan și este format din următoarele parcele cadastrale:

CF 417590 (A35/9) – Arabil extravilan, în suprafață de 10000,00mp

aflat în proprietatea doamnei **Cristea Lucia Adriana**, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cotă actuală 1/1, donație nr. 755/2008.

CF 417589 (A35/10) – Arabil extravilan, în suprafață de 10000,00mp

aflat în proprietatea doamnei **Cristea Lucia Adriana**, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin succesiune, cotă actuală 1/1, moștenire nr. 33/2008.

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este arabil.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri aprobate:

- la E: PUZ avizat - aprobat prin HCL 31/2012 - Zonă de locuințe + servicii;
PUZ avizat - Zonă de locuințe + servicii;
- la N: PUZ avizat - Zonă de locuințe + servicii;
PUZ avizat - Zonă de locuințe + servicii;
PUZ avizat - Zonă de locuințe + servicii;
- la V: PUZ avizat - Zonă de locuințe + servicii.

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

Lipsa canalizării este o altă problemă prezentă în zonă.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent, în zona studiată nu există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pentru alimentarea cu apă a zonei se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Moșnița Nouă, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Moșnița Nouă.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată nu este racordată la rețeaua electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se propune branșarea la rețeaua de curent Enel Distribuție SA.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile, pășune, curți construcții.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste

documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

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

- extinderea funcției de locuințe și funcțiunii complementare adaptată la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- prelungirea zonei de instituții publice și servicii existente;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află în proprietatea beneficiarilor.

3.2 Prevederi ale PUG Moșnița Nouă

Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă prevede reglementări pentru terenul studiat și anume funcțiunea de servicii+spații verzi.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianță urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.

Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale și locurile de parcare încastrate în zona verde situată de-a lungul străzii se propun dale ornamentale din beton.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale comunei Moșnița Nouă. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite de PUZ-urile din vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la zona rezidențială propusă spre dezvoltare.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale.

3.4.2 Circulațiile auto

Conform PUG Moșnița Nouă, artera De 733 care este în prezent de 4 m lățime se va transforma în arteră de 16,00m lățime cu două benzi de circulație (una pe sens) conform planșei U06 - "Profile stradale". Drumurile transversale ce fac accesul la parcelele de locuit vor fi de 12,00m, cu două benzi de circulație și 7,00 m carosabilul. Scopul este de descurajare a traficului de tranzit prin interiorul unităților rezidențiale.

3.4.3 Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea, trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Se va consulta și planșa U06 – "Profile stradale".

3.4.4 Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru aceasta fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite.

3.5 Zonificare funcțională- Reglementari, bilanț teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiară, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. Comuna Moșnița Nouă,

pervederile C.L. Moșnița Nouă și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii.

Astfel s-au obținut un număr de 19 parcele, dintre care: **17 parcele** destinate construirii de **locuințe individuale, izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă, 1 lot** destinate zonei de dotări și servicii, **1 lot spații verzi și terenul** ce se va ceda pentru realizarea de **drumuri publice**.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări servicii).

3.5.2 Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Nu este cazul.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

3.5.4 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	20 000,00	100	20 000,00	100
Teren agricol	20 000,00	100	-	-
Zonă locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu max 2 unit.locative/parcelă	-	-	11 366,00	56,83
Zonă dotări și servicii	-	-	1 400,00	7,00
Spații verzi	-	-	1 400,00	7,00
Total circulații	-	-	5 834,00	29,17

Circulația terenurilor

SUPRAFETE	Existent			Propus	
	Suprafață din CF	Suprafață din CF măsurată	%	Suprafață	%
Teren arabil	20 000,0	20 000,0	100,0	-	-
Suprafață totală	20 000,0	20 000,0	100,0	-	-
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	-	5 834,0	29,17
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	-	12 766,0	73,83
Teren ce va fi intabulat în CF cu destinația "spații verzi" – proprietate privată	-	-	-	1 400,0	7,00

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărârea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde e particular.

L1 - ZONĂ REZIDENTIALĂ - locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu maxim 2 unități locative / parcelă - parcelele 2-3, 5-19 -

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

P.O.T. max. = 30%;

C.U.T. max. = 1,00;

- Regim de înălțime max: **D/S+P+1E+M/Er;**

- H maxim cornișă = **9,00m;**

- H maxim coamă = **14,00m;**

- Tipologia de locuire: locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu maxim două unități locative pe parcelă;

- Retrageră minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 - "Reglementări Urbanistice";

- Învelitoare șarpantă / terasă;

- Panta acoperișului = 25° - 45°.

L2 - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII – parcela 4 -

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

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

C.U.T. max. = 1,20;

- Regim de înălțime max: **D/S+P+1E+M/Er;**

- H maxim cornișă = **9,00m;**

- H maxim coamă = **14,00m;**

- Tipologia clădirilor/construcțiilor: dotări și servicii;

- Retrageră minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 "Reglementări Urbanistice";

- Învelitoare șarpantă / terasă;

- Panta acoperișului = 25° - 45°.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la 6,00 m.

- Distanța recomandată a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de 10,00m.
- Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății și ale Codului Civil.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor;

3.6 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri și a parcelelor de spații verzi, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentare cu apă

3.7.2. Canalizare menajeră

3.7.3. Canalizare pluvială

În prezent, în zona studiată nu există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe studiate de P.U.Z. se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Moșnița Nouă, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Moșnița Nouă.

3.7.4. Rețea de curent electric

Rețeaua de curent electric se va extinde ca soluție globală conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. Pentru execuție se va face un proiect de specialitate, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

Lucrări necesare:

- a) Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune; pe aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal;
- b) Realizarea branșamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a caselor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către S.C. "ELECTRICA" S.A. – Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va lansa comandă în acest sens. În paralel cu rețeaua electrică se va amplasa și rețeaua TV în cablu.

3.7.5. Rețea de gaz metan

Rețeaua de gaz metan se va extinde conform planșei de utilități aceasta fiind doar o soluție de principiu. În faza studiată, se propune alimentarea cu gaze naturale ale consumatorilor casnici de rețeaua existentă în comună în urma unui proiect realizat de specialitate avizat de către Delgaz Grid, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

Bransamentul se va racorda perpendicular pe conducta de distribuție, se va monta îngropat, la o adâncime de 0,9m și se va proteja pe lungimea carosabilului în tub de protecție, conform normativelor în vigoare.

3.7.6. Telecomunicații

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, când aceasta se va realiza.

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.

Alimentare cu căldură.

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan sau pe lemne, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.7.7. Gospodărie comunală.

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.-ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate comunală după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 PROTECȚIA 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. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri:

gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. 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.

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: 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.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ- ului aprobat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Moșnița Nouă;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

4.2 Categoriile și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europeene” – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 727/27.04.2018, emis de Primăria Comunei Moșnița Nouă;

5.2 Cheltuieli dezvoltare

Realizarea dezlipirii și intabulării parcelelor conform PUZ aprobat, trecerii în domeniu public a parcelei propuse pentru drum public, realizarea bazinului de retenție, realizarea echipării cu energie electrică și iluminatului public, realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apă rece, realizarea drumurilor publice și amenajarea spațiului verde sunt cheltuieli ce vor fi în sarcina dezvoltatorului PUZ-ului.

Întocmit,

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics