

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării : **P.U.Z. dezvoltare zonă locuinte si dotari complementare admise, parcelele 422422 și 422467 Moșnița Nouă.**

Beneficiar : **S.C. PATROM S.R.L.**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu**

Contract nr. : **4/2020**

Data elaborării : **iunie 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul acestui *Plan Urbanistic Zonal* este acela de a trasa cateva reguli generale de funcționalizare a teritoriului, (în prezent terenul este liber, cu funcțiune agricolă), prin croirea unei trame stradale ierarhizate, stabilirea acceselor și a circulației în zonă, în corelare cu circulația majoră din vecinătatea municipiului Timișoara și a zonificări funcționale.

Elaborarea documentației de față, este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din vestul localității Moșnița Veche, zonă extravilană din vecinătatea municipiului Timișoara, în zonă destinată funcțiunilor dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Documentația s-a elaborat la comanda proprietarului terenului în suprafața de 0,64 ha. având ca subiect realizarea unor parcele pentru locuinte cu maximum 2 apartamente pe parcela și spații pentru funcțiuni complementare și servicii. Au mai fost prevăzute spații verzi.

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în vestul teritoriului administrativ al comunei Mosnita Noua.

Amplasamentul se află în extravilanul localității Moșnița Noua, între intravilanul localității Moșnița Veche și limita cu Municipiul Timisoara.

Pentru zona aflată în studiu există Certificatul de Urbanism nr. 1144 / 27.07.2020 eliberat de Primaria Mosnita-Noua.

Amplasamentul luat în studiu este format din parcelele cu nr. top:

422422 conf. CF nr. **422422**, Comuna Moșnița Noua

în suprafață de **4.622 mp**

proprietar: **S.C. PATROM S.R.L.**

422467 conf. CF nr. **422467**, Comuna Moșnița Noua

în suprafață de **1.817 mp**

proprietar: **S.C. PATROM S.R.L.**

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru realizarea unor parcele pentru locuinte individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela si spatii pentru functiuni complementare si servicii. Au mai fost prevăzute spatii verzi, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior și anume "PUZ-ului cu caracter director zona Timișoara-Moșnița Nouă" proiect IPROTIM nr. 48.004/010/2005 elaborat la comanda CJTimiș, zona respectivă fiind prevăzută ca: zonă de extensie urbana, P.U.Z. cu caracter DIRECTOR "ZONA MOSNITA NOUA - ALBINA" elaborat de B.I.A. BUGAR SAVU, în 10.2009, si P.U.G.-ul în lucru al comunei Moșnița Noua.

Suportul topografic al P.U.Z. a fost ridicarea topografică la scara 1/1000, executată în 2020 și pusă la dispoziție de beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

În partea de vest a teritoriului administrativ, în extravilanul comunei, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul P.U.Z. amenajarea unei zone cu parcele pentru locuinte individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela si spatii pentru functiuni complementare si servicii. Au mai fost prevăzute spatii verzi, platforme si parcaje aferente, drumuri de acces, echipare tehnico-edilitară, spații verzi, etc.

Terenul este amplasat în zona dintre localitatea Moșnița Veche si Municipiul Timișoara.

În prezent pe această sit folosința actuală este de teren agricol. Tendința de dezvoltare a localităților comunei Moșnița Nouă și a Municipiului Timișoara este de ocupare și construire în aceste zone.

2.2. Incadrarea în teritoriu.

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan, în zona de vest a localității Mosnita Veche pe teritoriul adminstrativ al comunei, fiind delimitata stfel :

Parcelele 422422 și 422467 se învecinează cu :

- la nord cu De 106 (str. San Marino),
- la sud cu parcela 422419, (P.U.Z. în lucru)
- la vest cu parcelele 420316, 420317, 420318, 420319, 420320, 420321, 420322, 420323, 420324, 420325. (P.U.Z. de locuinte, aprobat)
- la est cu parcelele 413509, 418194, 403075, 414802, 422581, 409150. (P.U.Z. de locuinte, aprobat)

Terenul are forma dreptunghiulară.

Suprafața totală a terenului este de 6.439 mp.

Zona este lipsită de factori de poluare.

2.3. Elemente de cadru natural.

Terenul luat în studiu are categoria de folosință teren arabil, fiind liber de construcții .

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

Morfologic, zona este situată în câmpia joasă denumită 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. Structura geologică superficială (pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic), este specifică Luncii râului Timiș, în care formațiunile argiloase se întrepătrund cu cele nisipoase, ambele de vârstă relativ recentă, cuaternară.

Alternanța pământurilor argiloase, cu cele nisipoase, variațiile de culoare, granulometrie și a gradului de îndesare, respectiv a consistenței, scot în evidență caracterul lenticular și încrucișat al stratificației, caracteristic depunerilor aluvionare.

Se constată următoarea stratificație a terenului, ca urmare a studiilor geotehnice efectuat în vederea întocmirii unor PUZ-uri din zonă:

- La suprafață a fost întâlnit un strat sol vegetal în grosime de 0,30 m
- Urmează un pachet coeziv, (2,5-2,6 m) compus din 3 straturi debutând în partea superioară cu argilă- prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă cu concrețiuni carbonatice și feromanganoase și oxizi de Fe, continuând cu o argilă prăfoasă, cafeniu-cenușie, plastic vârtoasă, cu concrețiuni carbonatice ; pachetul coeziv se încheie cu stratul de praf nisipos, cafeniu-cenușiu, plastic consistent, umed.
- În continuare, se constată prezența unui orizont nisipos ușor diferit ca și alcătuire în cele două foraje realizate pe amplasament. În cazul forajului F1, orizontul nisipos este format dintr-un strat de nisip prăfos, cenușiu, mediu îndesat, umed, apoi inundat (între 2,8-3,1 m), urmat de stratul de nisip fin, cenușiu, mediu îndesat, inundat (între 3,1 –5,0m, strat neepuizat). În forajul F2 orizontul nisipos este constituit doar din stratul de nisip fin, identic cu stratul interceptat în forajul F1 (între 2,9-5,0 m, strat neepuizat).

Terenul bun de fundare este cel natural, constituit din argilă prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă.

Adâncimea minimă de fundare este de 1,0-1,3 m, față de nivelul terenului natural.

Nivelul hidrostatic maxim absolut (NH_{max}) poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Adâncimea de îngheț este conf. STAS 6054/85 $h=0,60-0,70$ m.

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian în partea de sud-vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea

mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate ($10,6^{\circ}\text{C}$), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat-moderata.

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament, se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+1,P+1-2E +M, luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri.

2.4. Circulația.

Accesul din Timișoara se face pe directia est- vest pe **Calea Buziașului** până la ieșirea din oraș, la intersecția cu calea ferată industrială. Traseul continua pe drumul judetean **DJ 592** Timișoara-Buziaș pe direcția est-vest, până la intersecția cu drumul strada Sofia, iar de aici pe strada San Marino, drum care duce pina la parcelele din P.U.Z.-ul studiat.

Drumul județean este asfaltat și se prezintă într-o stare bună.

De asemenea se mai poate ajunge si dinspre est pe drumuri existente din P.U.Z.-uri aprobate.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiaza, in apropiere de dotari tehnico-edilitare; apă, canal, gaz, rețea electrică, telefonie.

Pentru realizarea rețelilor de echipare tehnico-edilitare, se vor întocmi studii de specialitate.

Alimentarea cu energie electrica

In apropierea zonei studiate nu exista capacitati energetice care sa fie afectate de lucrarile propuse.

Telecomunicatii

.....Telefonie

Pe amplasamentul studiat nu exista amplasate retele si echipamente de comunicatii care sa fie afectate de lucrarile propuse.

Telefonizarea zonei este asigurata printr-o canalizatie subterana (extensie a centralei telefonice automata digitala tip ALCATEL din com.Mosnita Noua, asigurandu-se accesul la sistemul automat interurban si international(atit servicii de voce cit si date,telefoane publice).

Pentru telefonia celulara GSM exista relee in zona asigurind receptia tuturor furnizorilor de telefonie mobila.

.....Radio-televiziune

In zona sunt distribuitori de televiziune in cablu CATV asigurata cu cablu aerian ,montat pe suspensii de otel pe stilpii rețelilor electrice si telefonice si prin televiziunea prin satelit DOLCE asigurata de TELEKOM..Exista statii de amplificare si transmisie ,deasemenea pe traseul rețelilor sunt montate la distante necesare ,amplificatoare de semnal pentru o receptie la parametrii optimi.

Exista acoperire integrala a receptiilor a posturilor nationale radio.

.....Internet

In zona sunt deservite cu servicii de internet si date de catre furnizorii de cablu CATV precum si in serviciile Telekom

Deasemenea se extind pachetele de servicii (TV,INTERNET ,Telefonie si Telefonie mobila)oferite de toate societatile din zona.

2.7. Probleme de mediu

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosința agricolă, nu prezintă nici un fel de surse de poluare a mediului.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. In vecinătate nu există agenți economici cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidențială.

Terenul este plat, și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale PUG

Propunerile PUZ-ului sunt în concordanță cu prevederile *PUG Moșnița Nouă* și *PUZ cu caracter director zona Timișoara- Moșnița Noua*, care au în vedere pentru terenurile din vecinătate municipiului, dezvoltarea zonei cu specific de locuințe individuale cu dotările specifice aferente și care vor fi incluse în intravilanul localității.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristice unei zone de locuit, în „Zona Metropolitană a Aglomerări Urbane Timișoara”.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul amplasamentului studiat este în totalitate cuprins în circuitul agricol, având folosința de arabil .

Pe parcelele destinate pentru locuințe individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela și spații pentru funcțiuni complementare și servicii, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 10% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor este moderat de P - P + 1 E + M.

Aspectul exterior recomandat este al locuințelor din zona urbană, cu șarpantă de țiglă și în culori deschise.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o buna însorire a fațadelor.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția faptului că nu se recomandă realizarea de subsoluri.

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

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

3.2. Modernizarea circulației

Amplasamentul se află în extravilanul localității Moșnița Veche,

Accesul din Timișoara se face pe direcția est- vest pe **Calea Buziașului** până la ieșirea din oraș, la intersecția cu calea ferată industrială. Traseul continuă pe drumul județean **DJ 592** Timișoara-Buziaș pe direcția est-vest, până la intersecția cu drumul strada Sofia, iar de aici pe strada San Marino, drum care duce pînă la parcelele din P.U.Z.-ul studiat.

Drumul județean este asfaltat și se prezintă într-o stare bună.

De asemenea se mai poate ajunge și dinspre est de la P.U.Z.-ul aprobat.

Pentru deservirea locală a parcelelor s-a mai prevăzut o strada de deservire locală, cu un prospect stradal de 8,00 m – având circulație în sens unic.

S-a impus alinirea construcțiilor la minim 5,00 m, în interiorul parcelei, față de aliniamentul stradal, zonă tampon destinată spațiului verde și plantațiilor.

Drumurile locale s-au prevăzut în concordanță cu specificul terenului, folosind pantele naturale ale terenului și evitând ulterioare lucrări de nivelare.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare .

În cadrul PUZ sunt prezentate profilele transversale pentru fiecare caz în parte, urmând ca la fazele următoare de proiectare să se specifice toate detaliile privind realizarea străzilor de cvartal.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în incintă se va realiza pe trotuare de minim 1,0 m lățime.

Sistematizarea pe verticală

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticală este destul de redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale.

Evacuarea din zonă a apelor meteorice se realizează prin rigolele stradale, fiind conduse spre bazinul de retenție care va fi prevăzut prin proiect.

3.4. Zonificare funcțională- reglementări

La baza întocmirii acestui plan stau prevederile *Planului Urbanistic General, Planul de Amenajare a Teritoriului și Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director în Comuna Moșnița Nouă* elaborate anterior pentru zona studiată și documentațiile aprobate privind traseele majore de circulație.

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au făcut ținând cont de:

- particularitățile terenului
- posibilitățile de asigurare a utilităților în zonă
- integrarea în prevederile de dezvoltare generală a teritoriului

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu clădiri mici și medii, locuințe cu caracter preponderent urban.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt distribuite în subzone după cum urmează:

- alimentație publică-cafenele, cofetării, patiserii, unități de prestări servicii
 - dotări pentru educație (învățământ cu caracter privat),
 - sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, etc.)
 - sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale,
 - spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri,
- Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este P, P+1E+M.

Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, activități productive cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu;
 - să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - să implice maxim 5 persoane;
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; pentru activități de alimentație publică, se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;

Aspectul exterior recomandat este cel al construcțiilor din zona urbană, cu șarpantă de țiglă și în culori deschise.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor.

Pe parcelele destinate construcțiilor, prin regulamentul de urbanism, se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 10% din suprafața lotului.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone de locuit.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafața totală studiată conf. C.F.= 0,64 ha
- Populație preconizată în zona studiată = 20 locuitori
- Număr de parcele = 7 pentru locuinte individuale (max. 2 apartamente)
 - 1 pentru dotari complementare (cu eventual max. 2 apartamente la etaj)
 - 1 pentru spatii verzi

BILANT TERITORIAL (conf. suprafață din extras CF)

SUPRAFETE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE (max.2apartamente pe parcela)	-	-	3.864,80	60,03
DOTĂRI COMPLEMENTARE (cu eventual max.2apartamente la etaj)	-	-	603,80	9,37
SPATII VERZI	-	-	485,70	7,55
SPATII CIRCULATIE, DRUMURI	-	-	1.484,70	23,05
TEREN AGRICOL	6.439	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	6.439	100	6.439	100,00

Pentru zona de locuinte individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela, maxim **P+1+M**, se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) maxim de **30%**.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona de locuinte individuale este de maxim **0,90**.

Pentru zona de dotari complementare, maxim **P+1+M**, se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) maxim de **40%**.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona de dotari complementare este de maxim **1,20**.

3.3. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona limitrofa beneficiaza de dotari tehnico-edilitare; apă, canal, gaz, rețea electrică, telefonie.

Pentru realizarea rețelilor de echipare tehnico-edilitare, se vor întocmi studii de specialitate.

Alimentarea cu apă și canalizare

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

Lucrările propuse a se executa vizează asigurarea alimentării cu apă potabilă în sistem centralizat .

De asemenea, pentru deservirea întregii zone, s-a prevăzut rețea centralizată de canalizare pentru apele menajere, constând din rețea centralizată de canalizare pentru incintă, legată la canalizarea municipiului Timișoara, prin extinderea rețelei de canalizare existente pe Calea Buziașului.

Apele pluviale se evacuează pe terenul liber sistematizat, fiind colectate prin rigole stradale și conduse la un bazin de retenție, amplasat pe terenul studiat.

Alimentarea cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru cca 20 de locuitori și vizitatori. Sursa de apă va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, rețea ce se va extinde de-a lungul drumului județean DJ 592, care face legătura între Timișoara și comuna Moșnița Nouă.

Întreg sistemul de alimentare cu apă care deservește locuințele propuse sau se propun în PUZ-uri va fi de tip centralizat, având ca sursă de apă sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara, care are disponibil în prezent un debit de apă suficient, la uzinele de tratare.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizarea stabilit pentru zonele de locuințe situate de o parte și de alta a drumului județean, DJ 592 va fi de tip separativ.

Canalizarea va prelua strict numai apele uzate menajere. Canalizarea se va realiza din tuburi de PVC-KG cu diametrii impuși de debitele preluate.

Se vor prevedea canale majore cu D=350mm de-a lungul străzilor principale, și D=300 mm pe drumurile secundare. În interiorul zonelor diametrii vor fi D=100-200mm.

Debitele de ape menajere provenite de la locuințele și dotările complementare amplasate în zonă vor fi centralizate în canalizarea principală de-a lungul DJ 592, de unde vor fi preluate de canalizarea municipiului Timișoara și descărcate în stația de epurare.

De-a lungul rețelei de canalizare fie cea amplasată pe străzile principale fie în interiorul zonelor, se necesită amplasarea de stații de pompare de ridicare de nivel, sau de traversare a canalelor de desecare întâlnite pe traseu.

3.SURSĂ

Sursa trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru incendiu. Sursa va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 20 vizitatori. Procentul de restituție se considera de 80% din necesarul de apă calculat

pentru etapa de perspectiva apreciata.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Suprafata totală a zonei studiate este de 0.64 ha, Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafata drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relatia:

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizelor emise de SC ELECTRICA SA și SC ROMTELECOM SA, amplasamentul nu este afectat de instalații electrice sau telecomunicații.

a. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament vor apărea noi consumatori de energie electrică.

Pe amplasament se propune montarea unui post trafa de tip prefabricat alimentat dintr-o LEA 20kV SC ELECTRICA SA, din zonă.

Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafa se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelei de joasă tensiune sau cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu de 250W.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de SC ELECTRICA SA pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Racordul de 20kV al postului trafa
- Realizarea postului trafa de tip prefabricat
- Realizarea rețelei stradale de joasă tensiune ~ 1,0 km
- Realizarea rețelelor de iluminat stradal
- Realizarea branșamentelor trifazice la locuințe, cu montarea blocurilor de protecție și măsură BPM și la obiectivele din zonele cu dotări de agrement, terenuri sport.

b. Telefonie

Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de SC TELEKOM SA, în baza proiectului elaborat de aceasta, prin dezvoltarea rețelelor existente în zonă.

Lucrări necesare:

- Realizarea proiectului de telefonizare a zonei
- Realizarea rețelelor telefonice și branșarea locuințelor (se consideră 1 post telefonic / locuință) și a obiectivelor din zona cu dotări de cartier.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Alimentarea cu caldura

Asigurarea cu căldură se va face în sistem de încălzire proprie, folosind butelii GPL, combustibili lichizi speciali sau electric, respectiv gaze naturale atunci când acestea vor fi introduse în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaze naturale. În viitor, în măsura în care acestea vor fi introduse, se vor obține avizele necesare racordării la acestea.

Asigurarea alimentării cu gaz a investiției se va putea realiza prin racord și extindere a rețelei de gaz din Timișoara, aflată pe Calea Buziașului.

3.4. 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Toate străzile proiectate sunt prevăzute cu plantații de aliniament.
- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp. de parcelă construibilă.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Diminuarea surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție. Astfel, este previzibil că lucrările de construcții ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate. Conductele folosite pentru apă și canal vor fi de următoarele tipuri: tuburi de polietilenă PE-HD, PVC multistrat sau fontă ductilă, cu îmbinări realizate fie prin sudură, fie prin piese de îmbinare etanșe, eliminându-se pericolul scurgerilor de apă.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Riscuri de inundații.

Pentru a preveni riscurile de inundații este necesară curățarea canalelor de desecare existente de către proprietarul acestora și anume ANIF.

Având în vedere că sistemul de canale de desecare necesită reabilitare și a fost dimensionat numai pentru a prelua excesul de umiditate și nu cel rezultat din schimbarea de folosință din agricol în curți construcții edificabile, apele pluviale nu se vor descărca în sistemul de canale de desecare a ANIF.

Apele pluviale de pe case vor fi preluate de igheaburi și burlane și descărcate în teren.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumurilor. Apa de ploaie este colectată într-un bazin de retenție amplasat lângă HCn 85. Apele de ploaie colectate în bazinul de retenție se pot folosi la stropirea spațiilor verzi, spălarea străzilor.

Lungimea rigolelor va fi de $L = 380\text{m}$

În bazinele deschise cum este cazul nostru, pentru a preîntâmpina eventualele mirosuri urâte se plantează soiuri recomandate la stațiile de epurare în care procesul de epurare este doar pe bază de plante.

Epurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat prin legarea la canalizarea municipiului Timișoara prin colectorul preconizat a se executa de către AQUATIM pe Calea Buziașului, colector care va putea prelua și apele uzate de la localitate Moșnița Nouă.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la spațiile de comerț și servicii din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua strict numai apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat.

Canalizarea zonei se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D = 200\text{mm}$. Canalul se amplasează în axul străzilor. Canalizarea se va descărca în canalul colector ce se va amplasa pe drumul de legătură, paralel cu HCn care la rândul lui se descarcă în canalul colector paralel cu DJ 592 care va lega Moșnița Nouă de canalizarea municipiului Timișoara.

Canalizarea stradală din PUZ funcționează în sistem gravitațional. Modul de descărcare în canalul colector se va stabili când se va ști profilul acestuia.

Pe canalizarea stradală se montează cămine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va avea în vedere ca pe fiecare dintre parcelele create viitorii ocupanți să prevadă platforme de depozitare controlată a deșeurilor, plasate la distanțe conforme cu normele în vigoare, care să nu stânjească activitățile specifice fiecărui investitor.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe bază de contract și transportate la deponeul de la Timișoara.

Este interzisă înlăturarea deșeurilor prin ardere cu foc deschis.

Este recomandabilă colectarea deșeurilor pentru reciclare sau reutilizare.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Se vor poziționa spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor propuse, precum și plantații înalte, lucru care va contribui la efecte de diminuare a poluării sonore și a poluării aerului.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede o zonă verde deservind ansamblul studiat în vecinătatea canalului de desecare principal existent din zonă.

Spațiul destinat acestora este de 3276 mp, reprezentând 12 % din suprafața totală a zonei studiate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică

Se recomandă amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă, în legătură cu investițiile de anvergură mai mare.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform *anexei 6* din Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996.)

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 10% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală.

Se vor planta alinamente de copaci pe străzile principale, în cadrul zonelor verzi propuse, marcate în profilul transversal al fiecărei străzi.

Se va asigura procentul minim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot și pe ansamblu.

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

Rețeaua de drumuri existentă se va menține pe amplasamentul studiat, pe traseele drumurilor de exploatare existente, pentru a facilita accesul auto și pietonal în zonă și a realiza legăturile cu circulațiile majore, iar drumurile se vor moderniza și se vor lăți în conformitate cu prescripțiile din P.U.G..

Protecția calității apelor

Nu se va trimite apa neepurată în canalul de desecare.

Protecția aerului

Din procesul tehnologic de încălzire nu vor rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți în cantități care să pună în pericol calitatea aerului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita parcelelor, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de locuit pentru beneficiari.

Materialele și elementele de construcție prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact mare, rezultând zgomote în limitele admisibile.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Nu este necesara

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, asigura protecția ecosistemelor terestre, prin masurile care vor fi luate de protejare a mediului.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de sistematizare a terenului.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.930/2005 " Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ".

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

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 și transportate la deponeul Ghizela.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

a) *Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.*

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de parcele pentru locuinte individuale cu max. 2 apartamente pe parcela, in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice.

Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul este situat într-o zona cu bune premise pedologice, care necesită o regandire a infrastructurii si a funcțiunilor actuale. In această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și armonizarea

cadrului general de funcțiuni propuse ale zonei.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a comunei, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbană.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

☐ respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002

☐ asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute .

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

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Nu se va aglomera zona cu construcții, P.O.T.-ul fiind stabilit la maximum 35 %.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

☐ **apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

☐ **aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 , hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia .

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

☐ Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

☐ **solul**

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

Surse specifice perioadei de executie :

◆ **deseuri depozitate necontrolat**

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

◆ **depozitarea necorespunzatoare a deșeurilor menajere.**

In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursă semnificativă de poluare.

☐ **zgomotul și vibrațiile**

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populatia, proiectul nefiind intr-o zona suprapopulata, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

☐ **radiațiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

☐ **Managementul deșeurilor**

In incinta amplasamentului se identifica urmatoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activitatii desfasurate:

- ◆ Deseuri vegetale
- ◆ Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca ingrasamant biologic pentru culturile proprii.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu exista efecte ireversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

☐ **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfasurarea activitatii propuse nu rezulta consumuri de substante toxice si periculoase.

☐ **Protecția calității apelor**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

☐ **Protecția calității aerului**

Pentru indeplinirea obiectivelor in domeniul protectiei aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011privind calitatea aerului inconjurator.

☐ **Protectia solului**

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) *probabilitatea, durata , frecventa si reversibilitatea efectelor* - nu este cazul.

b) *natura cumulative a efectelor* – nu este cazul.

c) *natura transfrontaliera a efectelor* – nu este cazul.

d) *riscul pentru sanatatea umana*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) *marimea si spatialitatea efectelor* - nu este cazul

f) *valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :*

☐ **Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural,**

In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III- zone protejate” si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinatatea amplasamentului. In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare.

☐ **Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depasesc valorile limita.**

☐ **Folosirea terenului in mod intensiv**

Tererenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus=max. 35%, respectand reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

Nu e cazul.

3.5. Obiective de utilitate publică

Terenurile aferente drumurilor propuse vor trece în domeniul public.

Vor fi rezervate zonele de protecție ale canalului de desecare, care vor avea destinația de spații verzi.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 de Amenajare a Teritoriului comunei Moșnița Nouă și în Planul Urbanistic General – proiect în curs de elaborare.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Planului Urbanistic Zonal constituie totodată studiul pe baza căruia se fundamentează introducerea în intravilanul comunei a amplasamentului studiat, prin P.U.G.-ul aflat în stadiul de elaborare.

Toate terenurile ce urmează a fi introduse în intravilanul extins prin prezentul P.U.Z., 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.

Toate intervențiile în zonă se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat, încadrându-se în prevederile acestuia.

Prioritățile de intervenție în zona studiată sunt considerate a fi cele legate de realizarea infrastructurii, deci cele finanțate, în principal, de sectorul public.

Extinderea de noi rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de beneficiar, în totalitate sau parțial prin cooperare, funcție de amploarea acestora.

Lucrările de racordare și branșare, la rețelele edilitare publice din zona, se suportă în întregime de promotorul lucrărilor, sau de asociația de proprietari, care urmează să se ocupe de realizarea lucrărilor comune de viabilizare a teritoriului.

Funcționarea optimă a zonei, amplasată pe un teren aparținând în cea mai mare parte deținătorilor privați, nu poate avea loc decât în prezența obligatorie a echipărilor de infrastructură. Este îndeobște cunoscut faptul că existența prealabilă a infrastructurii atrage după sine dezvoltarea organizată a investițiilor, iar un teren lipsit de echipare (drumuri și rețele de tehnică edilitară) permite doar dezvoltări întâmplătoare și haotice.

Așa cum, însă, practica o demonstrează, este previzibil că presiunea sectorului privat va determina o răsturnare a ordinii de intervenție, lucru care se va solda cu apariția în zonă a unor obiective izolate, care vor funcționa în prima etapă prin aplicarea de soluții provizorii de echipare edilitară (foraje, fose septice).

Se apreciază că factorii de decizie din sectorul public trebuie să vină în întâmpinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care să se stabilească modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructură:

- stabilirea listei de proiecte necesare,
- etapizarea intervențiilor,
- identificarea de fonduri,
- implicarea tuturor factorilor interesați, etc.

Administrația publică locală, în calitatea sa de dublu arbitru între interesele generale ale comunității locale și interesele individuale particulare, va trebui să găsească modalități simple și raționale pentru gestionarea localităților și a terenului aferent, având în vedere efectele pe termen lung a deciziilor adoptate în politica de amenajare a teritoriului.

Întocmit
arh. BUGAR Savu

6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

6.1. DISPOZITII GENERALE

6.1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

6.1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea Teritoriului și Urbanismului

H.G. nr. 525/1996, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (RGU).

Ordinul 233, Norme de aplicare ale legii 350.

P.U.G. Mosnita Noua, in lucru.

De asemenea a fost consultat „ Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism,” .(indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și „ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

6.1.3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

6.2. REGULI DE BAZA

6.2.1. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu clădiri mici și medii, locuințe individuale cu caracter preponderent periurban.

6.2.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei

Sunt permise următoarele funcțiuni complementare:

- funcțiuni complementare și de utilitate publică, la parter în clădirile de locuințe individuale;
- în zona de dotări și servicii, cu regim de înălțime P+1+M,
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

6.2.3. Utilizare funcțională

Utilizări permise

Este permisă amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale - maxim 2 apartamente pentru parcelele numerotate de la 2-8.
- conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit;
- instituții publice, comerț, servicii, dotări de cultură, clădiri pentru învățământ, sport în spații închise, camine de bătrâni, sedii de firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

Utilizări permise cu condiții

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, activități productive cu următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - i. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - ii. să implice maxim 10 persoane;
 - iii. să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - iv. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - v. pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
 - vi. pentru activități de alimentație publică de maxim 30 de locuri, se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- (2) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - locuire colectivă multietajată (cu peste trei niveluri);
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****Orientarea față de punctele cardinale**

- (1) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.
- (2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ 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 (art.2, anexa la OMS 119/2014).
- (3) Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

Amplasarea față de drumuri publice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice, prevăzute pentru traversarea intravilanului între gardurile sau construcțiile amplasate în aliniament, care sunt de 12 m și 20 m.
- (2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:
 - semnalizări rutiere;
 - traversări pietonale;
 - spații de parcare.
- (3) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:
 - lucrări de echipare tehnico-edilitare;
 - panouri publicitare;
 - aliniamente plantate;
 - structuri de susținere a iluminatului public;
 - spații de parcare;
 - podețe.

În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile de locuințe autorizate pentru completarea sau înlocuirea celor existente, vor fi amplasate în aliniamentul celor existente.
- (2) Construcțiile destinate comerțului, serviciilor și unităților de mică producție nepoluantă, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei.
- (3) În subzonele noi propuse, amplasarea față de aliniament se va stabili prin PUZ-urile ulterioare.
- (4) Retragera minimă față de aliniament în toate subzonele noi, care nu au deja un regim de aliniere stabilit nu va fi mai mică de 5 m; aliniamentele propuse vor fi fixe, obligatorii, nu variabile.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Construcțiile se pot amplasa pe limita laterală a loturilor, situație în care este obligatoriu asigurarea unui acces auto la parterul clădirii de minim 3 m lățime, sau conform tipologiei existente pe loturile vecine, în cazul locuințelor.

(2) Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m.

(3) Amplasarea față de limita laterală va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.

(4) În cazul retragerii față de limita laterală și dacă morfologia zonei nu impune altfel, construcțiile cu vedere directă spre o parcelă de locuit, se vor retrage cu cel puțin ½ din înălțimea la cornișă a clădirii propuse.

(5) În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când construcția se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial, excepția fiind dacă construcțiile se edifica concomitent.

(6) După limita de implantare, în spate, se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele mici, parter, cu maxim 3 m înălțime putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate.

(7) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3m, pentru asigurarea însoririi (conform art. 3, alin. 2 din O.M.S.) și intervenției în caz de incendiu.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei, să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii (demonstrată prin desfășurări și perspective stradale cuprinse în proiectul pentru autorizarea construcției).

Întreținerea construcțiilor

- (1) Proprietarii imobilelor sunt obligați sa-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejurări, etc.)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Accese carosabile**

Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m;

Accese pietonale

(1) Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.

(2) Se vor asigura accese directe în interiorul parcelelor.

(3) Accesele pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

(1) Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii ce folosesc surse de energii regenerabile.

(2) În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.

- (3) În situația inexistenței rețelelor publice, echiparea se poate face temporar în sistem individual, cu condiția ca soluțiile să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (4) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, conform Planului de Acțiune.
- (5) Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurimi, etc.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- (2) În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.
- (3) Toate rețelele vor fi poziționate subteran, Si vor fi amplasate pe domeniul public.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea comunei Mosnita Noua.
- (2) Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.
- (3) Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Mosnita Veche, rețea existentă și administrată de AQUATIM S.A (rețeaua din Serena 3).

Această rețea de alimentare cu apă propusă se va racorda la rețeaua de apă existentă în intravilan Mosnita Veche, prin extinderea rețelei de apă conform Avizului Tehnic emis de Aquatim la solicitarea pentru obținerea Autorizației de Construire a rețelei.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității Mosnita Veche, existent în Serena 3 (PVC, D=250 mm). Pentru asigurarea preluării apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră Conform Avizului Tehnic emis de Aquatim la solicitarea pentru obținerea Autorizației de Construire a rețelei.

Apele pluviale

Apele de ploaie cazute pe acoperisuri și zona circulației/platforme betonate sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție. Soluția va fi propusă de proiectant, astfel încât să fie cât mai aproape de Hcn 120. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descarcată controlat în canalul de desecare aflat la vestul zonei studiate - **Hcn 120**, prin intermediul unei conducte de refulare, evacuarea apei în Hcn 120 se va face printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată. Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

- (1) parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:
 - front stradal de minim 12 m pentru clădirile cuplate și minim 14 m pentru clădirile izolate; se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minim 15 m;

- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 500 mp;

Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei.
- (2) Înălțimea construcțiilor de locuinte va fi cuprinsă între **P+M** și **P+1E+M** cu înălțimea de **4,5 - 7,5 m** la cornise.
- (3) Înălțimea construcțiilor de funcțiuni complementare va fi cuprinsă între **P+M** și **P+1E+M** cu înălțimea de **4,5 - 7,5 m** la cornise.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Dispoziții generale:
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
 - Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
 - Extinderile clădirilor adiționale se va face în spiritul construcției inițiale;
 - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate cu același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
 - Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;
 - Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minim 3 m față de coama superioară sau limitele laterale ale acoperișului, sau în podurile nemansardabile.
 - În zonele cu PUZ aprobat, aspectul exterior al construcțiilor va respecta întocmei prevederile referitoare la aspectul exterior prevăzute în acestea.
- (2) Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:
 - Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor pe acoperișuri.
 - Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
- (3) Prescripții referitoare la acoperișuri:
 - La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
 - La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 40-45°.
 - Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garejelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tehnologie de acoperiș;

Întreținerea construcțiilor

- (1) Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va

determina conform anexei nr.5 la RGU, preluată la prezentul regulament.

(2) Zone de staționare a vehiculelor sunt permise doar în cazul stațiilor pentru transportul în comun.

Spații verzi și plantate

(1) În toate subzonele care formează zona de locuințe, spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi.

(2) La autorizarea construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuințe se va avea în vedere asigurarea următoarelor norme de alocare a unor suprafețe cu destinație de spațiu verde și plantat:

- pentru construcții comerciale: 20% din suprafața totală a terenului;

(3) Se recomandă ca în fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Spații libere

(1) Spații libere private vor fi amenajate urban sau peisager.

Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:

- configurația;
- elementele funcționale;
- elementele formale.

(2) Împrejmuirile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, pot fi transparente și vor avea înălțimea de 2 m.

Indicatori urbanistici maximali

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor în zona de locuințe se va face cu respectarea obligatorie a valorii maxime a procentului de ocupare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională în parte. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzone sunt următoarele: **POT max 30 %** la locuințe și **max 40%** la funcțiuni complementare.

Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor în zona LM se va face cu respectarea obligatorie a valorii maxime a coeficientului de utilizare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională în parte. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzone este următoarea: **CUT max 0,90** la locuințe și **max 1,20** la funcțiuni complementare.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**L – ZONA REZIDENTIALA****Capitolul 1 – GENERALITATI****Art. 1 Zone si subzone functionale**

- L – zona rezidentiala cu locuinte individuale, maxim 2 apartamente pentru toate parcelele.

Art. 2 Functiunea dominanta

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime max. **P + 1E + M**.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**Art. 3 Utilizari permise**

- locuinte individuale sau locuinte pentru **maxim 2 unitati locative**
- locuinte de sfarsit de saptamana cu maxim P+1E+M niveluri;
- conversia locuintelor în alte functiuni care nu deranjează zona de locuit;
- functiuni complementare: comert de mica amploare la parter, servicii (firma turism), sedii de firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii

Se admit servicii profesionale, cu următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
- să fie activități nepoluante în toate sensurile, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - i. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - ii. să implice maxim 10 persoane;
 - iii. să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - iv. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - v. pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; pentru activități de alimentație publică, se va obține acordul vecinilor, pe toate direcțiile;

Art. 5 Interdicții temporare de construire

- (1) Serviciile și dotările publice se amplasează în urma elaborării și aprobării unui PUD.
- (2) Interdicțiile temporare de construire își pierd valabilitatea în momentul încetării cauzelor care le-au instituit.

Art. 6 Interdicții definitive de construire

- Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice

grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.

- Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
- locuire colectivă multietajată (cu peste trei niveluri);
- industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
- comerț și depozitare en-gros;

Oricare altele decât cele premise.

Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este de max. **P+1+M**.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

• **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insoirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor administrative, de birouri in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind latimi de 9,0 m (fundaturi), si 21,0 m (De 210/38 latit la 21 m).

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de **5,0 m** fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 9 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 5,0 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 14 Amplasarea in interiorul parcelei

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa una sau doua constructii principale si anexe.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelelei :

De principiu constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m fata de spatele

parceleur.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la min. jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa înălțimea de 6,00m.
- constructiile de garaje din interiorul parceleur pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Amplasarea a doua constructii principale pe teren :

Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii,

Proiectul pentru autorizarea constructiei in acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva (desfasurare) din strada a ansamblului.

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele parcelei.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 15 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport.

Art. 16 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

• **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 17 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 18 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele rețelei rutiere in canale de desecare, sau prin alte metode de evacuare (ex. retea pluviala separata)

Art. 19 Proprietatea publica asupra rețelilor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si vor trece in proprietatea UAT Mosnita Noua.

Drumurie vor intra in domeniul public al comunei Mosnita Noua.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelilor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

• **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 20 Parcelarea

(1) parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 12 m pentru clădirile cuplate și minim 14 m pentru clădirile izolate; --- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 500 mp.

În subzonele menționate la aliniatul precedent, nu se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente, cu exceptia dezmembrării unor suprafețe de mici dimensiuni, cu respectarea alin (1) de mai sus, pentru amplasarea de echipamente tehnico-edilitare (transformatoare electrice, statii de pompare, separatoare de hidrocarburi, etc)

Art. 21 Înălțimea construcțiilor

Pentru constructia de locuinte regimul maxim de înălțime admis este **P+1E+M** cu înălțimea maxima la cornisa de **7,50m**.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 23 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de **30%**.

Art.24 Coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de **0,90**.

• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**Art. 25 Parcaje**

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecărei functiuni.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Art. 26 Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.

Art. 27 Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.00m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE**Capitolul 1 – GENERALITATI****Art.1 Caracterul zonei**

Zona are un caracter peisager și de agrement pronunțat.

Art.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu verde și activități de sport și agrement.

Art.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare sunt construcțiile destinate sportului, agrementului și recreerii precum și cele indispensabile exploatării zonei (ex: birou administrație, vestiare, depozite

unelte, etc).

Capitolul 2 - PRESCRIPTII GENERALE

Art.4 Clasificarea spațiilor verzi

- spații verzi publice cu acces nelimitat:
 - parcuri, grădini, scuaruri.
 - fâșiile plantate din cadrul profilelor stradale, generoase.
 - zonele verzi aferente dotărilor publice – creșe, grădinițe, școli, unități sanitare, unități de protecție socială, instituții, edificii de cult,

Art.5 Administrarea și întreținerea spațiilor verzi

- Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.
- Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative.

Art.6 Amplasarea zonelor destinate odihnei și recreerii

- Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele

Art.7 Proiectarea și execuția spațiilor verzi

- Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.
- Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă (alin.3, art.11, L24/2007).

Art.8 Modificarea spațiilor verzi

- Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice
- Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de L33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice locale și instanțelor judecătorești.
- Tot prin excepție, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și grădinile amenajate ca și grădini zoologice, își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

Utilizare funcțională

Art.9 Utilizări permise

- Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- Este permisă amplasarea de spații de joacă pentru copii, în orice subzonă funcțională.
- Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.
- Este permisă amplasarea funcțiilor specifice de parc: bănci, alei, pergole, oblinzi de apă, fântani arteziene, mobilier urban.

Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției

Art.10 Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- Se pot amplasa locuri speciale pentru picnic, doar în arealele special amenajate, conform legii.
- sunt permise activitățile de sport și agrement și construcțiile mici, anexe ale acestora (vestiare, dusuri, etc)
- Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru protecția mediului Timiș.

Art.11 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii altele decât mică alimentație publică.
- (2) În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - întreprinderilor care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.12 Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă orientarea spațiilor destinate publicului spre sud, iar orientarea depozitelor, bucătăriilor, etc, spre nord.
- Pentru dotările sportive se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin copertine, parasolare și plantații de arbori sau arbuști.
- Terenurile de sport vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud cu o abatere de maxim 15°.

Art.13 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor lucrări și amenajări:

- a) semnalizări rutiere;
- b) trotuare;
- c) lucrări de traversare a rețelelor edilitare.

(2) În zone de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor:

- parcaje;
- spații verzi și aliniamente plantate;
- panouri publicitare.

Art.14 Amplasarea față de aliniament

Modul de amplasare a clădirilor și amenajărilor față de aliniament se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ.

Art.15 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Modul de amplasare a clădirilor și amenajărilor în interiorul parcelelor se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ sau PUD.

(2) În toate cazurile se vor respecta următoarele:

- a) distanțele minime prevăzute în Codul Civil referitoare la vederea directă și piezișă și la picătura streșinii;
- b) distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă egală cu ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Art.16 Accese carosabile**

Se vor asigura, cu avizul deținătorului de drum, accese carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenția autoutilitarelor în caz de incendiu.

Art.19 Accese pietonale

- Se vor asigura în toate cazurile cu puțință piste de bicicliști în profilele stradale.
- Se vor asigura accese pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în subzonele verzi.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Art.20 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și energie electrică.
- De la prevederile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la prelungirea rețelei existente, dacă aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea rețelelor existente, sau să construiască noi rețele.
- Lucrările de branșare și racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.21 Realizarea de rețele edilitare

Extinderea sau mărirea de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

Art.22 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor de la articolul precedent, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

Art.23 Dotări sanitare minimale obligatorii

- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure (art.7, anexa la OMS536/1997):
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.24 Parcelarea

- Dezmembrarea unor parcele este permisă numai pe baza unui PUZ, conform condițiilor din certificatul de urbanism
- Parcelele noi rezultate vor avea în mod obligatoriu accese carosabile și pietonale directe din drumurile publice.

Art.25 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificatul de urbanism sau prin PUZ, acolo unde este cazul.
- Înălțimea maximă admisă este P.

Art.26 Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile sportive vor avea volumetria adaptată funcțiunii.
- La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere ca prin aspectul lor, acestea să nu altereze imaginea subzonei. Criteriile de apreciere a aspectului clădirilor sunt:
 - conformarea clădirilor;
 - materialele de construcție utilizate la finisaje și învelitori;
 - culorile ansamblului și detaliilor;
 - conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Art.27 Intervenții la construcții

Orice intervenție structurală va fi autorizată numai pe baza avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

Art.28 Întreținerea construcțiilor

Este obligatorie întreținerea construcțiilor și amenajărilor la un standard urban, în special elementele vizibile din spațiile publice, care participă la atmosfera urbană.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.29 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură parcaje conform destinației clădirii, dimensionate după normele legale si locale

Art.31 Spații verzi și plantate

Spațiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.

Construcțiile și amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spațiilor verzi sau plantate.

Art.32 Spații libere

Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice.

Spațiile libere private vizibile din spațiul public se vor amenaja peisager sau mineral.

Art.33 Împrejmuiri

Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente sau din gard viu.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

Art.34 Procentul de ocupare al terenului

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului prevăzută pentru fiecare subzonă funcțională.

-Procentul de ocupare a terenului se va stabili prin certificatul de urbanism, sau unde este cazul prin PUZ,

Art.35 Coeficientul de utilizare al terenului

Valoarea maximă a coeficientului de utilizare a terenului se va stabili în fiecare caz, respectând tema și condițiile legislative specifice.

Coeficientul de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă de 0,1.

6.4. CONCLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicărilor topografice prin coordonate, datele fiind puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara, caracteristica unei zone de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Întocmit
arh. BUGAR Savu