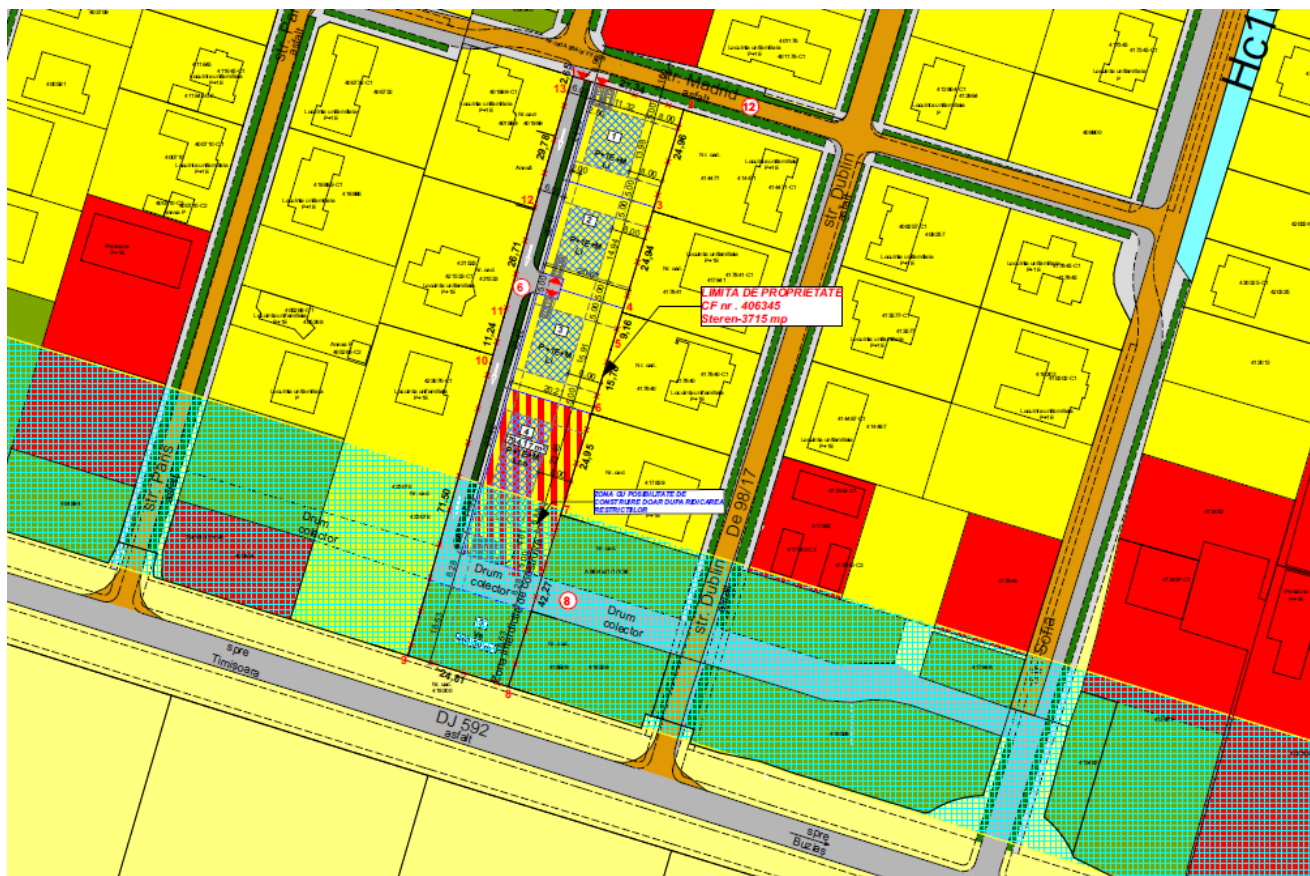




S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU



ELABORARE P.U.Z. -DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

Amplasament:

Jud. Timiş, com. Mosnita Noua

C.F. nr.406345

Nr. CAD:nr.406345

Nr. Topo: 406345

Beneficiar:

NICOLCESCU DAN

Faza:

PUZ

Data: **AUGUST 2021**

1. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea lucrării **ELABORARE P.U.Z. –DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**
- Amplasament **Jud. Timiș, com. Mosnita Noua
C.F. NR. 406345
Nr.CAD: 406345
Nr. Topo: 406345**
- Beneficiar **NICOLCESCU DAN**
- Proiectant arhitectura **S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**
Pr.nr. 07/2020 Timișoara, str. Sorin Titel, nr. 11
Arh. Dragomir Dragan
- Faza de proiectare **PUZ**
- Data **AUGUST 2021**

2. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant general

s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.
arh. DRĂGAN Dragomir

3. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

BORDEROU

- **PIESE SCRISE**

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate
- Anexe :
 - Certificat de Urbanism
 - Extras de Carte Funciară
 - Ridicare topografică

- **PIESE DESENATE**

Plan de încadrare	A-01
Plan de situatie existent	A-02
Reglementari urbanistice	A-03
Posibilitati de mobulare urbana	A-04

Întocmit:
arh. **DRĂGAN** Dragomir



1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului: **PUZ –DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

Titular:

NICOLCESCU DAN

Adresa poștală:

Adresa: Jud. Timis, Mun. Timisoara, Str. Edvard Benes, nr.7

Telefon: 0733291681

email: dcontext02@gmail.com

1.2. OBIECTUL PUZ

Printema program se solicita analiza contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: **“PUZ – Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice”**, extravilan Mosnita Noua, CF 406345, nr. cad. 406345

Delimitarea zonei studiate este facuta dupa cum urmeaza :

- La nord : Strada Madrid;
- La vest : Parcele private, nr. CAD 401999, nr. CAD 421533, nr. CAD 423076 teren curti constructii intravilan
- La sud : DJ 592
- La est : Parcele private, nr. CAD 414471, nr. CAD 417841, nr. CAD 417840, nr. CAD 417839, nr. CAD A 98/4/1/1/1/38, nr. CAD 418509 teren curti constructii intravilan

Obiectul prezentei documentații îl constituie realizarea unui P.U.Z. pentru terenul situat în **Jud.Timiș, Comuna Mosnita noua**, cuprinzând terenul identificat prin **C.F. nr. 406345, nr. cad. 406345** în vederea realizării obiectivului **„PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE”**.

Prin prezentul studiu se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și situația propusă;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor; reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

5. Pr. nr. 07/2020 – **PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



Obiectul PUZ constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare a administrației locale și județene.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Mosnita Noua, Certificatul de Urbanism nr. 1362 din 31.08.2020 având ca beneficiar pe Nicolcescu Dan.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și cu compartimentul de urbanism-autorizare al Primăriei Comunei Giroc.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt :

- ridicarea topografică;
- PUG Giroc
- Planurile urbanistice aprobate în zona

Studiile de fundamentare reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei studiate.

S-au considerat necesare :

- aducerea la zi a suportului topografic;
- evaluarea impactului asupra mediului
- organizarea circulației
- elaborarea documentațiilor necesare obținerii avizelor de la detinatorii de gospodării subterane din zona pentru determinarea exactă a situației existente;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de vest a comunei Giroc, cu acces din drumul județean DJ 592 la Sud și strada Madrid la Nord. Amplasamentul face parte din extravilanul comunei Mosnita Noua.

Planul de amenajare a teritoriului comunei Mosnita Noua propune pentru această zonă locuințe individuale, colective, dotări și servicii publice. Din punct de vedere al circulațiilor este propus un drum având un profil de 12 m care să conecteze pe direcția nord sud strada Madrid și DJ 592. Se propune de asemenea continuarea drumului colector existent în zona.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

Zonificarea funcțională a ariei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impun constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

Terenul face parte dintr-o zonă mai amplă de suprafețe de teren, pe care există deja P.U.Z.-uri aprobate. Zona este traversată de o rețea de drumuri de exploatare și canale de desecare aflate în evidența ANIF.

În cadrul tipologiei funcționale, ținând cont de reglementările și indicatorii urbanistici

6. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



pentru zonele cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, conform HCJ Timiș nr. 115/2008, amplasamentul studiat face parte din Zone comunale/rurale – rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în vestul comunei Mosnita Noua, având următoarele vecinătăți:

- La nord : Strada Madrid;
- La vest : Parcele private, nr. CAD 401999, nr. CAD 421533, nr. CAD 423076 teren curți construcții intravilan
- La sud : DJ 592
- La est : Parcele private, nr. CAD 414471, nr. CAD 417841, nr. CAD 417840, nr. CAD 417839, nr. CAD A 98/4/1/1/1/38, nr. CAD 418509 teren curți construcții intravilan

Parcela pe care urmează să se construiască are o formă aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de aproximativ 24.81 m lățime, și 141 m lungime. Respectiv 27.34m și 24.81m front stradal spre drumurile de acces, situate spre nord și sud. Orientarea este aproximativ pe direcția N-E / S-V.

În prezent, terenul este liber de orice construcție.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

Zona comunei Mosnita Noua se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, comuna Giroc se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de



relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

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

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

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

2.4. CIRCULATIA

În prezent accesul pe parcela se face de pe strada DJ592 (lasud), iar apoi pe Madrid (lanord). Nu există o intersecție amenajată pentru acces. Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor.

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea zonei rezidențiale în zonă;
- circulația pietonală și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă;
- zona nu are prevăzute parcaje.
- Lipsa utilitatilor până la amplasamentul studiat (apa, canal, electricitate, gaz), acestea având rezolvări punctuale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor: **C.F. 406345, nr. cad. 406345 (nr. Cad. Vechi A 98/4/a/1/1/2/1) S_{teren} 3 715 m² având proprietar pe NICOLCESCU DAN.**

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de teren arabil, aflate în proprietate privată;
- b) terenuri cu destinația de teren curți construcții, aflate în proprietate privată;
- c) strada Madrid la Nord;
- d) DJ 592 la sud.

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

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

8. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



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

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- accesul din DJ592 și strada Madrid, pe parcela studiată se poate face doar într-o manieră unitară;

a) functionale

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la nord de drumul strada Madrid și la sud de DJ592.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- Terenul studiat a avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- pe terenul ce face obiectul PUZ nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- în zona se află următoarele canale de desecare cu distanțele aferente:
 - Hcn585- aflat la 111 m în direcția Sud
 - Hc 100- aflat la 121 m în direcția Est

c) Alimentarea cu gaze naturale

- Reteaua de alimentare cu gaze naturale a comunei Mosnita Noua

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasamentul propus există LEA 20 kV; culuarul de protecție față de această linie este de 12 m de o parte și de alta față de axul LEA 20kV în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări și formare de depozite. Nu se vor efectua săpături la o distanță mai mică de 2 m în plan orizontal față de cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stalp LEA 20 kV. De asemenea există LEA 0.4 kV pe amplasamentul propus. Față de aceasta se va păstra o distanță de 1 m în plan orizontal față de LEA 0.4 kV existentă.

e) Telefonizare

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există cabluri de fibră optică.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului. Se afla în imediata apropiere a sitului studiat și terenuri care au fost trecute în intravilan, având destinația de curți construcții.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

În prezent, zona este racordată la rețeaua edilitară a comunei Mosnita Noua.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul comunei Giroc;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Conform cerințelor pieței există solicitări pentru cumpărarea de loturi destinate locuințelor cât și a unităților locative în zona ce urmează să se dezvolte. O altă solicitare este cea de întregire a peisajului urban prin umplerea golurilor funcționale și terenurilor nedificate pentru diminuarea creșterii plantelor într-un mod haotic și depozitarea de reziduuri.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare.

- **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În PUG-ul comunei Mosnita Noua, aceasta zona este încadrată în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru

10. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

Zona amplasamentului studiat este în mare parte cuprinsă în circuitul agricol, având folosința de arabil.

Pe parcela destinată construcției de locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 5 % din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este maxim de P+1E+M pentru locuințele individuale cu maxim doua unitati locative pe parcela, P+1E+M zona dotari servicii.

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

P.U.Z.-ul vizează revitalizarea și reamenajarea terenurilor agricole necultivate, dezvoltarea unei zone rezidențiale, oferind cadrului natural un spațiu verde amenajat prin lucrări de dezvoltare neostentativă, neagresivă, reversibilă prin excluderea, pe cât posibil, a poluării.

O componentă importantă este cantitatea de precipitații care intră în sol. Prin construirea zonei studiate aceasta este captată conform soluțiilor prezentate în avizele de ANIF și ABAB, anexate la documentație.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul Administrației Bazinale de Apă - Banat.

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau potențial balnear care să fie valorificate.

Propunerile urbanistice asigură o organizare optimă a teritoriului în limita legislației și a reglementărilor în vigoare prin asanarea completă a sitului și o restructurare a spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios funcțiunii propuse.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat.

Situatia existenta

Terenul este situat în extravilan și, conform descrierii din cartea funciară, este liber de construcții. Din punct de vedere nivelitic terenul se prezintă destul de uniform, fără denivelări importante. Accesul rutier principal se face din drumurile DJ 592 la sud, care face conexiunea cu municipiul Timisoara și strada Madrid la Nord.

Propuneri

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-urile avizate anterior de către Consiliul Județean Timis și aprobate prin HCL de către Primăria comunei Mosnita Noua.

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și

11. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- 6 m pentru artera rutiera propusa a conecta strada Madrid si DJ 592, fiind o strada cu sens unic ce face conexiunea dintre strada Madrid si DJ 592 prin intermediul unui drum colector propus care va fi conectat la strada Dublin.

Proiectele stradale propuse preiau tramele aprobate in documentatiile PUZ avizate CJT aflate in vecinatatea lotului studiat.

Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semicarosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Circulația ciclistă se va desfășura pe carosabilul auto.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcări, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

În cazul loturilor destinate locuințelor cu funcțiuni complementare/comerciale la parter se vor respecta normativele în vigoare și se va asigura un minim de 1,2 locuri de parcare/apartament.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc). Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Traseul destinat pistelor pentru biciclete se confundă cu pista carosabilă, principiu preluat de la PUZ-urile învecinate, aprobate.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

Spatiile verzi

Suprafețele de teren se află integral în proprietate privată, cu excepția drumurilor existente care aparțin domeniului public local doar partial. Profilele transversale propuse pentru drumuri și accese la amplasamentul studiat prevăd plantații de aliniament (zone verzi) care contribuie la mărirea procentului ocupat de zona verde obligatorie.

Asigurarea rețelei de spații publice (străzi și pietonale, spații verzi, parcaje publice, echipare edilitară) presupune trecerea în domeniul public a unei cote procentuale aferente fiecărei suprafețe de teren ce face obiectul unui plan urbanistic zonal, conform Bilantului teritorial prezentat în partea tehnica.



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei **zone rezidențiale cu funcțiuni complementare**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi – parc și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

- **3.6. UTILITĂȚI PERMISE:**

3.6.1 Subzona locuire

– locuințe individuale cu maxim 1 unitate locativa (*Li1*):

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+1E(terasa) sau P+M;
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcări la sol;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții pentru echipare tehnică;
- împrejmuiri;
- alte funcțiuni compatibile.

– locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative(*Li2*):

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+1E(terasa) sau P+M;
- locuințe pentru 2 familii (cu maxim 2 unitati locative), cu regim de înălțime P+1E(terasa) sau P+M;
- amenajări aferente locuințelor;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
- parcări la sol;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- construcții pentru echipare tehnică;
- împrejmuiri;
- alte funcțiuni compatibile.



3.6.2 Subzona dotari servicii si locuire la etaj cu maxim 2 unitati locative pe parcela (Lcs):

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+1E(terasa) sau P+M;
- locuințe pentru 2 familii (cu maxim 2 unitati locative), cu regim de înălțime P+1E(terasa) sau P+M -activitati economice, dotari servicii, unitati comerciale cu o structura urbana coerenta
- dotari adiacente zonei de locuit: comert, servicii (de ex. Cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii etc), administratie (birouri) cultura, culte, invatamant (crese, gradinite publice sau private cu maxim 4 grupe) – cu conditia sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate) in functie de capacitate conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip, in acest caz, pe parcela nu vor mai exista alte functiuni; sanatate, spatii verzi locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico edilitare necesare zonei;
- alimentatie publica in spatii inchise (sunt perimse activitati de alimentatie publica precum cafenele, pizerii, restaurante, ce pot acomoda un numar maxim de 50 de persoane) cu un program de functionare compatibil cu zona rezidentiala; dotarile necesare acestor functiuni (parcaje, rezervoare etc) trebuie asigurate in interiorul limitei de proprietate (se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei in toate directiile).

3.6.3Subzona pentru spații verzi amenajate (Ve):

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație – acces carosabil și pietonal la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel; terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și comert;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

3.6.4Subzona căi de comunicație rutieră:

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni):

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.



3.7. UTILITĂȚI PERMISE CU CONDIȚII:

Profil funcțional admis cu condiționări pentru

3.7.1 Subzona locuire – locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative(Li):

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

- servicii cu acces public (de proximitate) cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- se adresează preponderent locuitorilor zonei;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor pe parcelă.

Este, de asemenea necesar, acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate:

-pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

-instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

-servicii profesionale sau manufacturiene cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

-spații pentru sport și recreere de mici dimensiuni care să nu producă aglomerări de persoane;

-baruri și restaurante care să nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.



3.7.2 Subzona dotari servicii si locuire la etaj cu maxim 2 unitati locative pe parcela (Lcs):

- sunt admise echipamente / constructii pentru instalatii, cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- comert en retail cu suprafata construita desfasurata mai mare de 1000 mp, activitati de mica productie, cu / fara flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, incaltaminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanica, tamplarie, etc.), depozitare materiale de constructii, cosmetica auto/ spalatorie auto- cu conditia elaborarii unui PUD prealabil autorizarii.

3.8. INTERDICTII TEMPORARE:

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

3.9. INTERDICTII PERMANENTE (DEFINITIVE):

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru **zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii:**

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode pentru traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri.

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru **subzona pentru spații verzi amenajate:**

- Sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru **subzona căi de comunicație rutieră:**

- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.



BILANT TERITORIAL

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>Situația existentă (mp)</i>	<i>Situația propusă (mp) (%)</i>	
Terenul studiat	3 715	3 715	
Teren arabil	3 715	0	0
Zonă locuire individuala cu maxim 1 uniata locativa pe parcela	0	1017.46	27.40 %
Zonă locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela	0	507.50	13.66 %
Dotari si servicii cu locuire la etaj, maxim 2 unitati locative pe parcela	0	793.45	21.35%
Total circulatii	0	933.09	25.12 %
Spații verzi	0	463.50	12.47 %

INDICI URBANISTICI

<i>Indici urbanistici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
<i>POT</i>	0 %	30%
<i>CUT</i>	0	1.05

Regimul de înălțime: P+1E (acoperis terasa) ; P+M

Hmax. = + 9.50 m față de C.T.S.

Hma cornisa. = + 6.50 m față de C.T.S.

INDICI CARACTERISTICI:

- Zona locuinte individuale cu maxim 1 unitate locativa pe parcela

P.O.T. maxim: 30%

C.U.T. maxim: 1.05

P+1E (acoperis terasa) ; P+M

Hmax. = + 9.50 m față de C.T.S.

Hma cornisa. = + 6.50 m față de C.T.S.

- Zona locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela

P.O.T. maxim: 30%

C.U.T. maxim: 1.05

P+1E (acoperis terasa) ; P+M



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

Hmax. = + 9.50 m față de C.T.S.

Hma cornisa. = + 6.50 m față de C.T.S.

- Zonă cu funcțiuni dotari si servicii cu locuire la etaj cu maxim 2 unitati locative pe parcela:

P.O.T. maxim: 30%

C.U.T. maxim: 1.05

P+1E (acoperis terasa) ; P+M

Hmax. = + 9.50 m față de C.T.S.

Hma cornisa. = + 6.50 m față de C.T.S.

Aliniament – conform prevederilor ce se stabilesc prin prezenta documentație, cu respectarea normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2004.

Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixă de amplasare a oricărei construcții față de caile de circulație (aliniament) incluse în trama stradala internă vor fi la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **Cu o retragere de 5.00 m** fata de frontulstradal de unde se realizeaza accesul– pentru loturile Li din planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE A-03.
- **Cu o retragere de 5.00 m** fata de frontul stradal de unde se realizeaza accesul– pentru loturile Lcs din planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE A-03.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea învecinată, astfel fronturile stradale vor fi menținute în ordin continuu.

Amplasarea în interiorul parcelei si în raport cu limitele dintre parcele

Construcțiile pot fi:

➤ izolate

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele laterale va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției (H/2), măsurată la cornisa pentru clădirile P+1E și P+M.
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății este de 2.00 m. În cazul dotărilor și serviciilor publice și a locuințelor cu funcțiuni complementare distanța minimă față de limitele laterale este de 2,00 m pentru clădirile P, P+M, și cu jumătate din înălțimea construcției (H/2), măsurată la cornisa pentru cele P+1E
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenirea incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.



- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Anexe gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 5 m față de limita posterioară a lotului.

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

a) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică

În conformitate cu Normativul 17, bilanțul energetic al noilor consumatori de energie electrică se prezintă astfel:

Casa: aprox. 8 locuințe x 9.5 kw/locuința $P_i = 76 \text{ kW}$

Parti comune $P_i = 10 \text{ kW}$

$k_s = 0,70$

Puterea instalată pentru întreg ansamblul de imobile: $P_i = 75 \text{ kW}$

Puterea maximă simultan absorbită: $P_{msa} = 76 \text{ kW}$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Se va realiza un punct trafo pentru toată zona studiată, iar la fiecare imobil se va realiza o firida de bransament.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicații și televiziune în cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individuale la fiecare clădire.



b)Asigurarea ventilației

Încaperile principale de locuit si bucatariile sunt prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care permit ventilatia naturala.

Ventilatia naturala în bucatarie, baie si camara sunt asigurate prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare.

La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte s-a ținut cont de orientarea camerelor fata depunctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile deconstructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii.

S-a realizat izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele învecinate din aceeasi locuinta, fatade locuintele învecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor învecinate cu alta destinatie decât cea de locuit.

c)Sisteme de încălzire propuse

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrală termică proprie, pentru fiecare imobil în parte.

Centrala termică se amplasează în spațiul special amenajat.

Centrala termică va avea cazane cu randamente ridicate rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzătoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale), prin prelungirea rețelei de gaz existentă în zonă.

Soluții de extindere a capacității de alimentare cu gaze naturale

Se prevăd următorii consumatori pentru gazele naturale :

- arzătoarele cazanelor de la centrala termică ;
- aragaz bucătărie

Sistemul de distribuție al gazelor naturale al clădirilor cuprinde:

- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie;
- statie de reglare masurare gaze naturale
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusa;
- conductele de bransament ;
- post de reglare a presiunii si masurarea debitelor de gaze;
- instalatii interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statia de reglare masurare propusa, prin prelungirea rețelei de gaz pana in zona studiata.

De la aceasta statie se alimenteaza consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusa.

c)Alimentare cu apa

Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila se face de la rețeaua existenta de pe strada Madrid conform plansei 01/05/2021 - 01 – led care se racordeaza printr-o conducta de apa din PEHD, Dn 63 mm cu un camin de vane. Se va realiza un camin



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

apometru, montat la limita de proprietate. Caminul de apometru se va amplasa la cca.1 m in interiorul proprietatii. Retea de alimentare cu apa este excutata astfel :

- bransament individual - teava PEHD32;
- racord pentru hidrant Dn =100 mm - PE hd , D 100mm; pozare in sant, pe pat de nisip.

Toate conductele vor fi pozare in sant, pe pat de nisip, la adancimea de – 0.80... – 0.90 m (ax conducta) de la cota teren amenajat.

Dotarea cu hidranți de incendiu exteriori s-a facut conform P 118/2, rezultand un debit de apă pentru stingere din exterior a incendiilor $Q_{ie}=5$ l/s, avand un timp de functionare de 120 min. Vor fi prevazuti hidranti exteriori supraterani având Dn-100mm si amplasați pe teava de polietilena PE-HD-100 mm, PN 10. Hidrantii exteriori se vor amplasa pe spatiul verde la maxim 150 m departare intre ei si la o distanta minima de 5 m fata de cladire.

Determinarea cantitatii de apa potabila

Necesarul si cerinta de apa s-au determinat pentru un numar de 54 locuitori si 10 angajati pentru zona de servicii, in baza SR 1343/01-06

Astfel :

$N = 2,88 + 0,09 + 1,82 = 4,79$ mc/ zi (corelat cu documentatia tehnica de instalatii edilitare)

Determinarea debitelor de apa pentru fiecare parcela s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

$QS_{ZI\ MED} = 5,53$ mc/zi = 0,064 l/s

$QS_{ZI\ MAX} = 7,19$ mc/zi = 0,083 l/s

$QS_{ORAR\ MAX} = 0,63$ mc/h = 0,175 l/s

Sursa

Sursa trebuie sa asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer si pentru incendiu.

$Q_{sursa} = Q_{S_{zimax}} + Q_{IE} = 0.30$ mc/h

Realizarea retelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere

Realizarea evacuării apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toata zona construita conform PUZ.

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua publica de canalizare nou proiectata , conf. plansei 01/05/2021 - 01 – led care se racordeaza la reseaua publica de canalizare existenta pe strada Romulus , prin intermediul unui colector principal .

Se va realiza un camin principal de racord Dn 250 mm, montat la limita de proprietate. Pentru racordarea la canalizare a fiecarui lot se vor monta camine de racord individuale pe reseaua de canalizare nou proiectata . Caminul de racord se va amplasa la cca.1 m in interiorul proprietatii.

Sistemul de canalizare menajer cuprinde :

- retele de canalizare menajera exterioara, din PVC KG ;
- camine de vizitare
- camin de racord principal
- camine de racord secundare.

Ulterior fiecare lot se va racorda la va conducta publica de canalizare.

Determinarea debitelor de canalizare

21. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Retezat, nr. 6, ap.1, cod postal 300588 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

QS ZI MED = 5,53 mc/zi = 0,064 l/s
QS ZI MAX = 7,19 mc/zi = 0,083 l/s
QS ORAR MAX = 0,63 mc/h = 0,175 l/s

Realizarea rețelei de canalizare pentru preluarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe zonele carosabile se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere amplasate conform planurilor si vor fi descarcate in caminul de linistire de unde vor fi eliberate in canalul **HCN 100 aflat la 122 m distanta de parcela studiata.** (conform aviz ANIF 293/04.06.2021).

Apele pluviale de pe acoperis vor fi preluate prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si deversate, prin intermediul caminelor de vizitare, la bazine independente de colectare ape pluviale; fiecare lot va fi prevazut cu un sistem propriu de colectare a apelor pluviale de pe acoperis. Apa pluviala va fi folosita la udatul spatiilor verzi sau infiltrata in pamant. Surplusul, daca este cazul, va fi deversat controlat, la sistemul de canalizare, dupa incetarea ploii; in acest caz, pe conducta de refulare ape pluviale, inaintea caminului de racord va fi prevazut un camin cu debitmetru, pentru contorizarea apei deversate la canalizare.

Sistemul de canalizare pluvial cuprinde :

- **reteaua principala de canalizare pluviala exterioara, din PVC KG250mm;**
- **retele de canalizare pluviala exterioara, din PVC KG;**
- **guri de scurgere pentru descarcarea apelor meteorice;**
- **separatore hidrocarburi, cu trapa de namol incorporata**
- **bazine colectoare**
- **camine de vizitare.**

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafata considerata de 3.715 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafata respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafata considerata este de:

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 908 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 456\,906 \text{ l/an} = 456,906 \text{ mc/an}$

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 1\,948 \text{ mp spatii verzi} \times 0,10 = 115\,322 \text{ l/an} = 115,322 \text{ mc/an}$

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 859 \text{ mp constructii} \times 0,90 = 457\,675 \text{ l/an} = 457,675 \text{ mc/an}$

Cantitatea de apa preluata de reseaua de canalizare: 1 029 902 l/an ~ 1 029,902 mc/an

Cantitatea de ape meteorice cazuta intr-un an pe suprafata de 3.715 mp, calculata în funcție de media anuală

căzută pe suprafata respectivă (592 l/mp an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara) fara sa

consideram ca terenul este urbanizat este de:

$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 3.715 \text{ mp/1000} = 2\,199,3 \text{ mc/an.}$

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).



3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Disfuncionalitati existente

În momentul de față apar disfuncționalități din punctul de vedere al protecției mediului în principal din cauza căilor de comunicație și a rețelilor edilitare majore care sunt în curs de dezvoltare în zona studiată. Datorită prezentei până în perioada recentă a numeroase parcele cu destinație arabilă, și al accesului realizat în principal pe drumuri de exploatare existente, coroborat cu dezvoltarea urbanistică ce caracterizează zona, se simte nevoia adoptării unor măsuri care să reducă impactul asupra mediului al intervențiilor urbanistice prezente și viitoare. Măsurile propuse vor fi descrise în capitolul ce urmează.

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 antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelilor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;

23. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi (permisiuni / interdicții) conf. Legii 24/2007

Zonele destinate spațiilor verzi vor fi folosite exclusiv pentru crearea unor amenajări peisagere ce implică spații plantate, gazon, peluze, zone de arbuști și arbori, și zonele destinate creării unor trasee pietonale sau locuri de stat ce pot favoriza folosirea acestor spații ca și zone de relaxare în aer liber.

Nu se considera spațiu verde zonele destinate parcarilor înierbate, fiind interzisă utilizarea acestora ca și spații destinate parcarilor exterioare.

Nu este cazul să se amplaseze foraje pe spațiul verde.

Se va asigura o suprafață minimă necesară spațiilor verzi de 30% din suprafața terenului.

Acestea vor fi amplasate astfel încât să ofere protecție solară și se vor raporta armonios la soluția urbanistică și arhitecturală propusă.

Se vor asigura zone de gazon, plantare de arbuști și arbori.

Amplasarea arborilor de mari dimensiuni nu se va face la o distanță mai mică de 2 m față de construcțiile vecine fără obținerea unui acord scris din partea acestora.

Pentru udarea spațiilor verzi se va folosi apă pluvială acumulată în bazinul de retenție. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 30% din suprafața totală a lotului.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joacă pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Plantatiile de protecție de-a lungul căilor publice, se dimensionează în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei inconjurătoare.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată.

3.8. Conform HG 1076/2004 privitoare la evaluarea impactului de mediu pentru planuri și programe, anexa 1 „Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului”:

a) Gradul în care planul sau programul 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:

Prin realizarea investiției, se dezvoltă zona din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al cerințelor zonei.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe,

24. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

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

Nu afectează negativ alte programe, din contră va atrage atenția organelor locale în modernizarea circulațiilor auto și pietonale în arealul studiat.

Dezvoltarea durabilă din punct de vedere al programului se motivează prin comutarea acestuia dintr-un program cu implicații minore și defavorabile zonei într-unul cu caracter mai amplu ce se preconizează a ridica nivelul calitativ al zonei. Astfel, putem vorbi de o îmbunătățire a mediului ambient în zonă prin implementarea unui obiectiv ce poate fi strict controlat din punct de vedere al poluării.

Planul obiectivului propus pentru implementare, vine să susțină dezvoltarea durabilă a mediului prin amenajarea corespunzătoare a spațiului verde păstrat pe parcelă, și utilizarea eficientă a suprafeței existente dedicate construcțiilor.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Nu se efectuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații. Nu există surse de radiații, nu emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Deșeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar colectarea lor se va face în europubele amplasate în loc special amenajat, pe platformă betonată. Evacuarea se va face conform graficului întocmit de către serviciul de salubritate al localității.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor):

Colectarea selectivă – ecologică.

Ape – conform normativelor.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

c) Natura transfrontalieră a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor).

Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație.

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii.

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

Efectele generate de acest plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea cartierului sau a orașului.



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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

Chiar dacă terenul în cauză va fi folosit în mod intensiv, se dorește a se păstra un indice corespunzător al spațiilor verzi plantate și amenajate în raport cu suprafața parcelei. Arealul afectat din punctul de vedere al mediului este minim din cauza menținerii în interiorul parcelei a cumulului efectelor de acest gen.

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

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

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

5. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

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

3.9.4 - Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în



teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.9.8 - Unitățile comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., nu sunt permise în zona studiată.

3.9.9 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților. Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

27. Pr. nr. 07/2020 – PUZ-DEZVOLTARE REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE– extravilan comuna Mosnita Noua, jud. Timis CF NR. 406345, Nr. Top. 406345
S teren=3 715 m², beneficiar:Nicolcescu Dan



3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Dezmembrare parcele conform P.U.Z.
- Intabulare parcele
- Trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul comunei. Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

5. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Intocmit,
Arh. Dragan Dragomir