



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL - Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice EXTRAVILAN MOSNITA NOUA, JUDEȚUL TIMIȘ CF 422576, nr. top. 422576
Inițiatori	CRACIUN EMIL CONSTANTIN SI CACIUN DANA CARLETA
Elaborator(Proiectant)	TECTONICS HOUSE S.R.L
Nr. proiect	471/2021
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Data elaborării	Februarie 2022

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul localității Mosnita Noua, la est de aceasta, în vecinătatea unor parcele destinate construcției de locuințe și funcțiuni complementare.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Schimbarea destinației terenului din folosința actuală: agricol în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi și teren pentru drum, în intravilan
- asigurarea accesului la viitoarea investiție, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale deja aprobate în vecinătate;
- propunerea infrastructurii tehnice – edilitare în vederea realizării construcțiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, ținându-se cont de recomandările PUG Mosnita Noua, a Planul de Amenajare a Teritoriului și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentația este întocmită în conformitate cu :

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- OMS 119/2014 completat de Ordinul 994/2018 modificat de Ordinul 1378/2018
- Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.
- La elaborarea proiectului s-au avut în vedere prevederile PUG Mosnita Noua aprobat și de asemenea corelarea cu prevederile studiilor întocmite anterior în vecinătate.
- Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70 iar planul de situație are viza OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar odată cu dezvoltarea zonei de locuire în vecinătatea intravilanului. Aceasta evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

- POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat se află în extravilanul localității Mosnita Noua.

• **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA** sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.;

Terenul studiat are o suprafata de 1325 mp si este situat în partea de EST a localitatii Mosnita Noua, in extravilan.

Terenul se învecineaza cu:

- la nord : teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 52.63 m
- la vest : Hcn 160 ; strada Campului si locuinta P+1E la 14.12 m
- la Sud : nr.cad. 407107 teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 125.79 m
- la Est : nr.cad. 414449 teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 221.43 m

In urma analizarii situatiei de pe teren s-a constata ca pe o distanta de 1500 m nu exista nici o zona cu protectie sanitara, respectandu-se astfel prevederile OMS 119/2014, art. 2 alin. 5 si art. 11, cu modificarile si completarile ulterioare.

Zona studiata este accesibila de pe str. Campului.

Conform reglementarilor aprobate pentru noile zone cu caracter rezidential situate în extravilanele localităților, se impune rezervarea unui procent de min 5% din totalul suprafetelor pentru zone verzi si de dotari ale zonei de locuit ce vor fi concentrate spre drumurile principale si intersectiile majore.

Nr. Crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF
1.	Craciun Emil Constantin si Craciun Dana Carleta	422576	422576	1325 mp

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General mentionam:

- pozitia terenului îi confera o pozitie importanta în cadrul retelei de localitati din judet;
- pentru realizarea investitiei se are în vedere extinderea suprafetelor ce vor fi propuse a fi cuprinse în intravilanul localitatii Mosnita Noua;
- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor în zona tin cont de concluziile documentatiilor întocmite si aprobate anterior în zona si de avizele obtinute, de trama majora propusa prin P.U.Z.-urile aprobate si prin Planul de Amenajare a Teritoriului aprobat;
- echiparea edilitara se propune a se realiza prin extinderea de retele apa – canal de la sistemul centralizat al localitatii Mosnita Noua, lucrari care vor fi corelate cu alte PUZ-uri din zona.

Zona studiata în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafata de 1325 mp înscrisa in CF, are urmatoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului in extravilan, conform PUG Mosnita Noua aprobat, in vigoare, într-o zona destinata prin reglementarile documentatiilor de urbanism anterioare invecinate ca fiind o zona destinata locuirii;
- situarea terenului între PUZ-uri aprobate pentru locuinte si functiuni complementare, delimitat la vest de str. Campului;

Zona detaliata în P.U.Z. are o suprafata de 1325mp, teren agricol intravilan.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiata este cel de proprietate privata.

Proprietarii terenului sunt : **Craciun Emil Constantin**
Craciun Dana Carleta

CF Fara sarcini

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

1. ASPECTE GENERALE

Pe amplasamentul precizat mai sus, definit prin CF 422576, beneficiarii doresc sa realizeze un PUZ pentru construirea de locuinte, cu regim de inaltime de pâna la P+1E+M, cu structura de rezistenta în cadre de beton armat

Terenul este plan si are stabilitatea generala asigurata.

Amplasamentul este liber de constructii.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P 100-1/2006, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $ag = 0,16g$ și $Tc = 0,7$ sec.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maxima de înghet, aferenta amplasamentului, este de 60...70 cm.

Geomorfologic, amplasamentul se afla în zona de Vest a tarii.

Geologic, pe adâncimea pe care intereseaza în cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (halocen superior), reprezentata prin pamânturi argiloase în care apar intercalatii de nisipuri si prafuri.

Datele climatice ce pot fi luate în considerare cu caracter informativ, luate din Atlasul climatologic al României, din care se mentioneaza cele mai importante pentru amplasamentul în cauza, sunt :

Temperatura aerului :

minim absoluta : -29,3 0C ;

maxim absoluta: +40 OC ;
media lunara maxima :+(21...22)OC ;
media lunara minima – (1...2)OC.

Precipitații :

media lunara maxima : 70...80 mm ;
cantitatea maxima: 100 mm/24 ore ;
media anuala: 600...700 mm.

Vânt, directi predominante :

Nord-Sud : 16% ;

Est-Vest :13 %.

Categoria geotehnica : 1 (risc geotehnic redus).

Metoda de cercetare aleasa este cea prin foraje sau sondaje deschise în pământuri, STAS 1242-76.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice concrete ale terenului de fundare, pe amplasament, s-au realizat un foraj geotehnic F1, pâna la adâncimea de 6,00 m si o penetrare dinamica usoara cu con.

Din forajul executat s-au prelevat probe tulburate de pamânt în vederea determinarii în laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificatia geotehnica, pusa în evidenta de forajul efectuat, este urmatoarea:

- 0,00...0,30 m, strat vegetal;
- 0,30... 2,70 m, praf argilos, gri maroniu, plastic consistent;
- 2,70...6,00 m, praf nisipos, gri albicios, plastic consistent, strat neepuizat.

Din probele de pamânt prelevate, precum si pe baza prelucrării penetrării dinamice usoare cu con, s-au determinat caracteristicile geotehnice si mecanice ale terenului folosite pentru calculele de rezistenta, dupa cum urmeaza:

- greutatea volumică: $\gamma = 18,8 \text{ KN/m}^3$;
- limitele de plasticitate: $W_L=31$, $W_P=14$, $IP= 17$;
- porozitatea: $n = 43 \%$;
- indicele porilor: $e = 0,6$;
- modulul de deformație edometric: $M_{2-3} = 76 \text{ daN/cm}^2$;
- unghiul de frecare: $\phi = 20,40$;
- coeziunea: $c = 0,15 \text{ daN/cm}^2$.

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de 3,70 m.

În baza celor de mai sus afirmate precum si din datele tehnice inserate în fișa stratigrafica, se pot trage urmatoarele concluzii si recomandari:

-terenul bun de fundare este constituit din stratul de praf argilos, gri maroniu, plastic consistent, aflat începând de la 0,30 m adâncime;

- se propune o cota minima de fundare la 80 cm adâncime;

-pentru o adâncime de fundare de 2,00 m si o latime a talpii de 1,0 m, la încărcari din gruparea fundamentala de calcul, se considera o presiune conventionala de calcul $p_{conv. \text{ barat.}} = 230 \text{ kPa}$, pentru alte adâncimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85, considerând $K_1 = 0,05$ și $K_2 = 2,0$ si se estimeaza $p_{pl} = 266 \text{ kPa}$, $p_{cr} = 325 \text{ kPa}$;

- cota de fundare propusa respecta conditia de adâncime maxima de înghet, pentru acest amplasament, definita de STAS-ul 6054-77 ca fiind de 70 cm;

- nivelul apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 3,70 m, dar un nivel maxim se poate estima a fi la 1,80 m adâncime, iar un nivel mediu la 2,00 m, valori mai exacte pot fi obtinute doar pe baza unor investigatii de lunga durata;

- clasa de expunere, conform NE 012/1-2007: XC2+XF1;

-clasa de cloruri continute 0,20;

- seismic, amplasamentul se încadreaza în zona de hazard seismic pentru care se considera $a_g = 0,16g$ și $T_c = 0,7 \text{ sec.}$, clasa de importanta : IV categoria de importanta: D;

- prezentul studiu serveste doar pentru obtinerea de informatii geotehnice generale, pentru proiectare sunt necesare studii geotehnice detaliate la fiecare constructie în parte;

- nu sunt necesare sprijiniri ale gropilor de fundare si nici epuizmente pâna la 1,50 m adâncime;

- la executia acestor tipuri de lucrari se vor respecta normele de protectie a muncii, în vigoare, prin grija beneficiarului si a constructorului.

2.4.CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, în situatia actuala are accesul dinspre localitatea Mosnita Noua de pe strazile asfaltate din apropiere, precum si drumurile de exploatare si cele reglementate în PUZuri anterioare, existente în teritoriu, în curs de modernizare.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata totala de 1325 mp înscrisa în CF.

Folosinta actuala a parcelei studiate – teren arabil in extravilan UAT Mosnita Noua.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- terenul nu are reglementari urbanistice, terenul fiind cuprins in circuitul agricol
- accesul la amplasament se face pe drumuri nemodernizate.
- lipsesc dotarile edilitare pe teren: alimentare cu apa, canalizare, telefonie

2.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiata este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pâna în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

Documentatia de fata prezintă solutii posibile de asigurare cu utilități – apă - canal, solutii care vor fi reluate la faza de proiect tehnic cu extindere a rețelei publice din str. Campului.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil al DELGAZ GRID – SUCURSALA TIMISOARA, amplasamentul nu este afectat de instalatii de gaze.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz cu conditii eliberat de S.C. E-Distributie BANAT” S.A, amplasamentul nu este afectat de rețelele E-Distributie Banat SA.

În apropierea noului obiectiv exista retea electrica de distributie.

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil fara conditii, eliberat de TELEKOM SA, amplasamentul nu este traversat de instalatii de telecomunicații.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este cuprinsa in circuit agricol. Zona nu prezinta riscuri naturale. Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul nou al zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuit si spatii de complementare ale zonei de locuit.

Prin **CERTIFICATUL DE URBANISM** – eliberat de Primaria Comunei Mosnita Noua se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Mosnita Noua aprobat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G Mosnita Noua

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL Mosnita Noua in vigoare cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Propunerile s-au concentrat asupra :

- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- ECHIPAREA EDILITARA

Propunerile de urbanism pentru parcelele studiate se incadreaza in prevederile PUG Mosnita Noua. (vezi pl.U01-incadrarea in teritoriu si PUG Mosnita Noua) si a Avizului de oportunitate Favorabil nr. 8/25.02.2021 .

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind: **zona rezidentiala cu functiuni complementare.**

Propunerile continute în Planul Urbanistic Zonal se incadreaza in prevederile P.U.G. Mosnita Noua de dezvoltare a zonelor din intravilan.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata în cadrul unui teren arabil, situat în extravilanul localitatii Mosnita Noua.

Tinând cont de apropierea de str. Campului, precum si de expansiunea zonelor de locuire, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi de **minimum 20%** pe fiecare parcela in parte. Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei de locuit, a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel încât si permita o buna însorire a fatadelor, tinând cont de functiunea propusa.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelările si P.U.Z.-urile deja aprobate în zona, precum si de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa prin *Planurile urbanistice aprobate anterior*.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole.

Pentru accesul la parcelele nou create se propune executarea unui podet peste Hcn 160 pentru care se va solicita acceptul ANIF.

3.4. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor imobilelor de locuit si a platformelor drumurilor, în vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rețeaua de ape pluviale stradale si mai departe la emisar.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si dotari ale zonei de locuit.
- asigurarea accesului în zona studiată
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu energie electrică, gaz metan, apă si a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile P.U.G. Mosnita Noua si corelat cu celelalte interventii din zona.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea drumurilor cu asigurarea accesului la fiecare lot
- echiparea edilitara completa

Pe terenul aflat in **subzona Li de locuinte individuale** este permisa

- constructia de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente si spatii pentru parcare masini aferenta 2 locuri de parcare /unitate locativa
- functiuni complementare locuirii – birouri /spatii pentru activitati liberale pentru max.5 angajati
- sediul al asociatiilor de proprietari, spatii de intrunire pentru comunitatea locatarilor
- spatii medicale : centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale; laboratoare individuale de tehnica dentara, cabinete de medicina veterinara pentru animale mici
- spatii pentru cultura : ateliere de creatie studiouri fotografice, mediateca
- spatii pentru birouri : de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- spatii pentru sport si intretinere corporala : sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica, masaj, sauna
- spatii pentru servicii nepoluante manufacturiere : reparatii radio TV , IT, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie, reparatii incaltaminte, curatatorie haine, ateliere de reparatii auto
- spatii pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

Au rezultat un numar total de 3 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza:

- loturi destinate constructiilor pentru locuinte: nr. 1, 2;
- lot destinat spatiilor verzi : nr. 3

TABEL 1. PACELE PUZ

Parcela nr.	Suprafata (mp)	Destinatie teren	Regim maxim de inaltime	POT max. (%)	CUT max.
1	616	Zona locuinte individuale	P+1E+M	30	0.9
2	616	Zona locuinte individuale	P+1E+M	30	0.9
3	93	Zona verde	-	0	0

TABEL 2. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL					INDICATORI URBANISTICI			
Funcțiunea					Regim max. de înălțime	POT max.	CUT max.	H max. la cornisa
	Existent		Propus					
	mp	%	mp	%				
Teren arabil	1325	100	0	0.00				
Zona de locuințe individuale	0	0.00	1232	92.98	P+1E+M	30	0.9	8
Spatii verzi	0	0.00	93	7.02				
Suprafata totala a zonei studiate	1325	100.00	1325	100.00				

Construcțiile cuprinse în zona predominant rezidențială vor fi prevăzute cu accese carosabile, parcaje, spații verzi conform destinației și capacității acestora având în vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism-anexele 1-6, precum și Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal respectiv cu asigurarea a 2 locuri de parcare/ unitate locativă. Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu pe fiecare lot.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor în zona, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului localității Chisoda.

Conform OMS 119/2014 art.3, sunt respectate, respectiv “amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiu de iarnă”.

ZONA de locuire

Pentru Zona Li zona de locuire individuală se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de 30 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim 0.9

Regimul de înălțime al clădirilor de locuire individuală va fi max. P+1E+M.

H maxim la cornisa 8 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Propunerile de echipate tehnico-ediliteră vor fi concepute ținând seama de necesitatea protejării mediului, canalizarea și alimentarea cu apă urmând a fi proiectate în sistem centralizat.

Prin documentația prezentă se au în vedere și strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior și s-a eliberat de Primăria, **Certificatul de Urbanism 1298 din 15.07.2021.**

Terenul este liber de construcții, relativ plan și orizontal și are stabilitatea generală asigurată.

Amplasamentul studiat este în totalitate cuprins în circuitul agricol, are folosința de arabil în extravilan, fiind în totalitate proprietate privată.

Suprafața totală a terenului studiat este de 1325 mp.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Lucrări edilitare

În apropierea zonei există rețea de alimentare cu apă și canalizare, pe strada Scolii și strada Campului (rețea apă – Dn. 63 mm și rețea canalizare PVC 250).

Din punctul de vedere al apelor meteorice, în apropierea zonei studiate se afla un canal de desecare, Hcn 160 la vest, care preia excesul apelor pluviale din zonele învecinate.

LUCRARI PROPUSE

În vederea creării accesului la parcelele propuse se va solicita acceptul ANIF de traversare cu un podeț a Hcn 160.

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de 1.325 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona rezidențială cu funcțiuni complementare, aflată în extravilanul localității Mosnita Noua.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea administrată s.c. AQUATIM s.a., existentă pe strada Campului și strada Scolii, aflată la cca 50 m spre sud față de zona PUZ.

Necesarul de apă potabilă se asigură de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al comunei Mosnita Noua printr-o conductă de alimentare cu apă (L=50 m), care se bransează la rețeaua de apă existentă. De la conductă de apă

propusa se vor realiza doua bransamente, pentru fiecare parcela separat. Bransamentele se vor executa prin subtraversarea Hcn 160 prin foraj orizontal.

Lungimea celor doua bransamente la incinta este de **30 m** si se propun din conductă de polietilenă PE-HD, PE100, Pn 10 atm, De. 40 mm.

In zona verde este prevăzut cate un cămin de apometru prefabricat, pentru fiecare parcela in parte.

Debitele totale de apa necesare sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 4,16\ mc/zi = 0,04\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 5,40\ mc/zi = 0,06\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,45\ mc/h = 0,12\ l/s$$

2. Canalizare menajeră

Canalizarea propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Mosnita Noua, retea administrata de AQUATIM s.a., existenta pe strada Campului, aflata la sudul zonei studiate in PUZ.

Apele menajere de la cladiri se vor descarca in doua camine de racord menajer amplasate in zona verde. Racordurile de canalizare sunt realizate din conducta de PVC-KG, D=160 mm, L= 28 m care pleacă din căminul de racord CR din incintă si se descarcă direct in conducta de canalizare menajera stradală propusa, care se extinde de-a lungul strazii Campului, pe o lungime de cca 50 m si se racordeaza la canalizarea existenta pe str. Campului (PVC, 250 mm). Racordurile menajere se vor executa prin subtraversarea Hcn 160 prin foraj orizontal.

Debitele de apa menajera evacuate in reseaua localității sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 4,16\ mc/zi = 0,04\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 5,40\ mc/zi = 0,06\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,45\ mc/h = 0,12\ l/s$$

Extinderile retelelor e apa si canalizare se vor realiza pe domeniul public, din fondurile beneficiarului/investitorului.

3. Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe suprafetele betonate (parcari) si acoperisuri sunt colectate de conducte de canalizare pluviala ingropata (L~100 m), trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi (ambele amplasate ingropat in zona verde) de unde vor fi apele preepurate vor fi evacuate in Hcn 160, prin intermediul unor guri de descarcare.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 19,95\ l/s$$

$$V_{anual} = 958\ mc/an$$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2022 - 2023.

Suprafata totală a zonei studiate este de **1.325 mp**, cuprinzând un numar total de 3 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza:

- loturi destinate constructiilor pentru locuinte individuale: 2 parcele;
- loturi destinat spatiilor verzi : 1 parcela
- loturi destinate circulatiilor.

Numărul total estimat de consumatori va fi de **30 persoane**.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 120 l/om,zi pentru locuitori;

$$\text{- locuitori: } 30\text{ persoane} \times 120\text{ l/om,zi} = 3600\text{ l/zi} : 1.000 = 3,6\ mc/zi$$

$$N = 3,6\ mc/zi$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S\ ZI\ MED}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S\ ZI\ MED} = k_p \times k_s \times N$$

unde : k_p =1,007 – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

k_s =1,15 – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 3,6 = 4,16 \text{ mc/zi} = 0,04 \text{ l/s}$$

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = K_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$$

Unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 4,16 = 5,40 \text{ mc/zi} = 0,06 \text{ l/s}$$

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = K_o \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 24$$

unde: $K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 5,40 / 24 = 0,45 \text{ mc/h} = 0,12 \text{ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 4,16 \text{ mc/zi} = 0,04 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 5,40 \text{ mc/zi} = 0,06 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,45 \text{ mc/h} = 0,12 \text{ l/s}$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 30 persoane. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 34,74 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 45,16 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 3,76 \text{ mc/h} = 1,04 \text{ l/s}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe suprafețele betonate (parcări) și acoperisuri sunt colectate de conducte de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 100 \text{ m}$), trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi (ambele amplasate îngropat în zona verde) de unde vor fi apele preepurate vor fi evacuate în Hcn 160, prin intermediul unor guri de descărcare.

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \phi \times I \times m$$

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafața de pe care se va prelua apele de ploaie este:

$$\text{Construcții și parcări} \quad S = 1232 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,90$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V_a} = 5 + 100/42 = 8 \text{ minute}$$

$$t_{cs} = 15 \text{ minute pentru zonă de ses}$$

$$V_a = 42 \text{ m/min}$$

-lungimea colectorului este de 100 m

$I = 225 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 8 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 0,12 \times 0,90 \times 225 \times 0,8 = 19,95 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100 \text{ zile/an} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{anual} = 19,95 \times 8 \times 60 \times 100 / 1.000 = 958 \text{ mc/an}$$

4. Alimentarea cu energie electrică

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor cu destinație de case este $P_i = 2 \times 12 \text{ kW} = 24 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 2 \times 6 \text{ kW} = 12 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 1 \times 0,125 \text{ W} = 0,125 \text{ W}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 1 \times 0,125 \text{ W} = 0,125 \text{ W}$.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran. Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Iluminat public

Situația existentă

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

Situația propusă

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în sapatura predominant în zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

5. Telefonie

Obiectivul se va racorda la rețelele de telefonie (fibră optică) pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de firma furnizoare. La proiectare și execuție se respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Canalizație telecomunicații

Situația existentă

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

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

6. Retea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltării zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

7. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale din zonă. Soluția de alimentare cu gaze naturale va fi stabilită de către Eon Gaz care va elibera și cota de gaz aferentă obiectivului. Încalzirea fiecărui imobil se va face individual.

8. Gospodărie comunala

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timisoara.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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.

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.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 5.00% din total suprafața studiată ocupată de spații verzi și încă a minimum 20% spații verzi amenajate pe fiecare parcelă în parte iar în vecinătatea terenului studiat cu drumurile propuse se impune realizarea unui spațiu verde tampon, cu caracter de spații verzi de protecție.

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

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

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

a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Pe terenul studiat vor fi amplasate imobile destinate locuirii și funcțiilor complementare, ceea ce determină realizarea unor proiecte tehnice în ceea ce privește:

- adaptarea terenului la noua funcțiune

- adaptarea la conditiile fizice ale terenului, cu resursele existente

Proprietatea are 1325 mp. Terenul proprietate privata este amplasat in extravilanul Comunei Mosnita Noua avand urmatoarele vecinatati:

-la nord : teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 52.63 m

-la vest : Hcn 160 ; strada Campului si locuinta P+1E la 14.12 m

-la Sud : nr.cad. 407107 teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 125.79 m

-la Est : nr.cad. 414449 teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 221.43 m

• **TEMA PROGRAM PRINCIPALA SE CONSTITUIE DIN NECESITATILE DE DEZVOLTARE A UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Pe terenul studiat se doreste construirea de imobile destinate locuirii

Zona va cuprinde urmatoarele :

- spatii destinate locuirii individuale, servicii

- spatii destinate constructiilor edilitare

- drumuri si parcare in incinta

- zone spatii verzi

- racordarea la utilitatile existente in zona pentru noii utilizatori

Pentru toate aceste dotari necesare se vor realiza proiecte specifice.

b. Gradul in care planul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Propunerile P.U.Z. " Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice" se vor integra in PUG Mosnita Noua

Din punct de vedere al Protectiei Mediului se respecta urmatoarele:

- depozitarea controlata a deseurilor menajere

- captarea si tratarea apelor uzate

- diminuarea, pana la eliminare a surselor de poluare majora

- utilizarea rationala a resurselor solului si subsolului

c. Relevanta planului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective promovarii dezvoltarii durabile

Dezvoltarea durabila inseamna, in linii mari, integrarea obiectivului in raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

Viitorea constructie se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentual pe integrarea urbanistica intr-un mod corect constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- **Asigurarea de spatii verzi 5% min**
- **Asigurarea de locuri de parcare pentru locatari, angajati si vizitatori**

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

Zona studiata in cadrul P.U.Z. este situata in extravilanul Comunei Mosnita Noua.

In cadrul Reglementarilor propuse s-a avut in vedere protectia mediului prin urmatoarele propuneri:

- se propune extinderea retelei de alimentare cu apa din reseaua comunei;

- evacuare apelor uzate rezultate in reseaua comunei

- realizarea retelei de circulatie propuse cu respectarea normelor de protectia mediului

- prevederea de spatii verzi amenjate

e. Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

• **GESTIUNEA DESEURILOR**

Deseurile de ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la unitati specializate si autorizate pentru colectare.

Gunoiul menajer se pastreaza in europubele si va fi ridicat saptamanal de catre firme specializate.

Principalele deseuri generate in perioada de constructie si functionare a obiectivului, sunt materiale rezultate din sapaturi si resturi materiale de constructii utilizate, ambalaje din hartie si carton care se constituie ca deseuri se colecteaza si se predau la o unitate de colectare autorizata.

Cu privire la gestiunea ambalajelor se vor respecta prevederile H.G. nr. 349 / 2001.

Deseurile din materiale de constructii :

La construirea imobilului se folosesc ca materiale de constructie, fundatii din balast, sarma, lemn, prefabricate din beton, caramida etc. Cele care sunt clasate ca deseuri sunt valorificate sau sunt transportate la o rampa autorizata.

Evidenta gestiunii deseurilor pe perioada santierului va fi tinuta de catre personalul de la punctul de lucru (seful de santier).

Masuri:

- Reducerea la minimum a cantitatilor de deseuri rezultate din activitatile existente ;
- Colectarea selectiva a deseurilor in vederea valorificarii sau eliminarii acestora ;
- Luarea masurilor necesare astfel incat eliminarea deseurilor sa se faca in conditiile de respectare a reglementarilor privind protectia populatiei si a mediului ;
- Luarea de masuri pentru impiedicarea abandonarii, inlaturarii sau eliminarii necontrolate a deseurilor, precum si orice alte operatiuni neautorizate, efectuate cu acestea ;
- Instituirea unui program de instruire a personalului angajat pentru respectarea normelor PSI si a legislatiei UE privind protectia mediului.

Pe perioada de functionare gunoiul menajer se colecteaza selectiv in cosurile amplasate in parc, pe categorii de deseuri si va fi ridicat saptamanal de catre societatea locala de salubritate.

- **PROTECTIA CALITATII APELOR**

Pentru a evita deversarea necontrolata la viitoarea canalizarea a localitatii Mosnita Noua apei, colectarea apei de pe platforma aferenta parcarii se va face prin intermediu unui separator de hidrocarburi iar apa potential curata de pe acoperis se va deversa in reseaua de canalizare prin intermediu unui bazin de retentie partiala si partial in zona verde. Apa din bazin va fi folosita pentru udatul spatiilor verzi din incinta.

- **PROTECTIA AERULUI**

Prin natura proceselor nu au loc degajari de noxe gazoase sau pulberi in atmosfera.

- **PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR**

Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie

În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de, încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale

- încadrarea duratei de executie a proiectului in termenul stabilit, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitat la aceasta perioada.
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- Se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot in perioada de realizare a proiectului nu va depasi nivelul prevazut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

- **PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Utilajele utilizate pe durata de realizare a lucrărilor, precum și mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a solului si apei cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect. In cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere si uleiuri minerale de la vehiculele grele si de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate, și tratarea de către firme specializate

- **PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR**

In cadrul activitatii desfasurate nu exista surse de radiatii si nu au loc emisii de radiatii in mediu.

- **PROTECTIA FONDULUI FORESTIER**

Prin amplasarea lui geografica imobilul proiectat, nu afecteaza in nici un mod fondul forestier, datorita lipsei acestuia in imprejurimile obiectivului.

- **PROTECTIA ECOSISTEMELOR, BIODIVERSITATII SI OCROTIREA NATURII**

Imobilul propus nu reprezinta o sursa posibila de afectare a ecosistemelor acvatice si terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor nationale si a rezervatiilor naturale, datorita modului de amplasare a obiectivului la adpost de toate aceste ecosisteme.

- **PROTECTIA PEISAJULUI SI A ZONELOR DE INTERES TRADITIONAL**

Prin modul de amplasare si incadrare a obiectivului in peisaj nu are loc o afectare de natura sa necesite o protectie a peisajului si a zonelor de interes traditional.

- **GESTIUNEA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE**

Nu este cazul.

- **GESTIUNEA AMBALAJELOR**

Ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la societati specializate.

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

2.a. probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea destinatiei terenului in zona locuinte individuale in zona pentru constructii de locuire colectiva si functiuni complementare.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de amenajarea spatiului verde in proportie de min. 5 % din suprafata terenului,

2.b. Natura cumulativa a efectelor

Pe terenul studiat in PUZ se vor realiza urmatoorii indici urbanistici:

Pentru **Zona Li zona de locuire individuala** se prevede un procent de ocupare a terenului (POT) maxim de **30 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de maxim **0.9**

Regimul de inaltime al cladirilor de locuire individuala va fi max. **P+1E+M**.

H maxim la cornisa 8 m

2.c. Natura transfrontaliera a efectelor - Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sanatatea umana

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implantare a planului propus:

- prevederea de spatii verzi amenajate in proportie 5%

- alimentarea cu apa din reseaua comunei; apele uzate rezultate urmand a fi evacuate in reseaua comunei

- realizarea zonei de parcare auto cu respectarea normelor de protectia mediului : apele de pe platforma vor fi evacuate in reseaua orasului prin intermediu unui separator de hidrocarburi

- apa potential curata de pe acoperis se va colecta in bazin de retentie si va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul sau.

De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

2.e. Marimea si spatialitatea efectelor - Nu este cazul.

2.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 in vecinatatea amplasamentului.

In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, pana la Legea 345/2006.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depasi valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul in suprafata de 1325 mp are prevazute ca minim 5 % din totalul parcelei sa fie amenajat ca spatii verzi.

Regimul de inaltime maxim propus este **P+1E+ M**.

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

Se formuleaza urmatoarele propuneri si masuri de interventie urbanistica :

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Va fi acordată o atentie mare respectării normelor legale privind depozitarea, schimbul si transportul produselor petroliere (combustibili si uleiuri), precum si a vopselurilor si a materialelor utilizate la finisarea clădirilor. Uleiurile uzate si celelalte deseuri provenite în timpul lucrărilor vor fi stocate corespunzător si transportate la depozitele specializate din zona.

Aceleasi măsuri stricte vor fi aplicate si în legătură cu stocarea si transportul deșeurilor menajere. In acest sens, pe perioada executiei, constructorul va incheia contract de preluare deseuri cu o firma de salubritate, autorizata.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;

- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport;

- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Ca măsuri ce se pot lua încă din faza de proiectare legat de riscurile naturale care pot să apară, sunt:

- prevederi privind modul de realizare a construcțiilor astfel încât să reziste la gradul de cutremur preconizat în zonă;

- prevederi privind modul de realizare a construcțiilor astfel încât să reziste la furtuni puternice; verficatorul de proiect va lua în calcul și acest aspect;

- amplasamentul proiectului nu este situat în zona inundabilă, totuși la proiectarea clădirilor se va ține cont de faptul că în zona pot să apară zone cu apă până la 0.5 m; clădirile vor fi proiectate cu fundații corespunzătoare, astfel încât să fie evitat riscul intrării apei în clădiri;

În ceea ce privește influenta proiectului asupra schimbărilor climatice care pot să apară, din activitatea desfășurată propusă prin proiect nu rezultă emisii de gaze cu efect de seră.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Mosnita Noua

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Gospodarirea deseurilor va urmarii urmatoarele directii:

- deseurile vor fi colectate separat in functie de categorie, in containere speciale, etichetate;
- zonele pentru depozitarea deseurilor vor fi atent delimitate si ferite de scurgeri sau pentru a preveni accesul persoanelor neautorizate;
- deseurile reciclabile vor fi valorificate integral;
- deseurile din incinta vor fi eliminate si/sau valorificate, dupa caz, prin societati autorizate; deseurile din constructii se depun obligatoriu in zone autorizate de administratia publica locala si de autoritatea de mediu;
- se va urmari trasabilitatea tuturor categoriilor de deseuri; se vor pastra actele de trasabilitate pentru toate cantitatile si categoriile de deseuri evacuate de pe amplasament;
- se vor incheia contracte cu societati autorizate pentru ridicarea tuturor categoriile de deseuri rezultate in scopul eliminarii sau valorificarii lor, dupa caz.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc**

Nu este cazul

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Prevederea de spatii verzi amenajate in proportie 5%

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate -Nu este cazul

- **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Viitoarea constructie se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentual pe integrarea urbanistica intr-un mod corect constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- Asigurarea de spatii verzi 5% min
- Asigurarea de locuri de parcare pentru locatari, angajati si vizitatori
- **Valorificarea potentialului turistic si balnear** : Nu este cazul
- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor majore** : Nu este cazul

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

- teren proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri apartinand domeniului public de interes local.

Functie de necesitate de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public sunt cele pe care urmeaza a se realiza strazile propuse.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite in interdictie temporara de construire.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului .

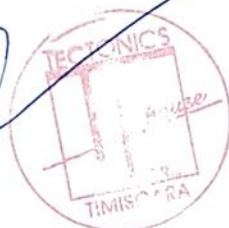
La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- a) corelarea cu Planurile Urbanistice Zonale aprobate in vecinatate
- b) asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor neceare pentru obiectivele prevazute prin tema;
- c) valorificarea terenurilor libere aflate in proprietate publica, in interesul comunitati locale;
- d) consolidarea localitatii prin compensarea cu noile capacitati de cazare si dotari propuse in extravilan.

Terenul intravilan ce urmeaza a i se schimba destinatia prin proiectul P.U.Z., avand categoria de folosinta agricola este supus INTERDICTIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdictiei facandu-se numai cu respectarea Legii Fondului Funciar nr.18 / 1991 republicata.

Întocmit,

Arh.urb. Carmen NICORICI-CALANCE





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ) Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ el intarind si detaliind reglementarile din PUZ

“ Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice”
EXTRAVILAN MOSNITA NOUA, JUDETUL TIMIS CF 422576, nr. cad. 422576 Mosnita Noua

RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul ce face obiectul acestei documentatii.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau urmatoarele acte normative si legislative :

- Legea 50/ 91republicata, cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Legea 10/1995 referitoare la calitatea in constructii
- LEGEA NR. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 233/2016 - Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- H.G.R. NR. 525/1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea regulamentului general de urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 137/1995 privind protectia mediului
- Legea 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare
- Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 actualizat
- Legea 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 - 2000)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000)
- Legea 215/2001 a administratie publice locale
- Legea 213 /1998 privind proprietatea publica
- HGR 349/2005 privind depozitarea deseurilor
- Codul civil
- PUG Mosnita Noua
- Studiu geotehnic
- Alte legi si normative in vigoare, aplicabile

3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat: **CF 422576, nr. cad. 422576 Mosnita Noua**

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone fuctionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism, aferent « **PUZ Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice**», se aplica pe teritoriu delimitat ca zona studiata in planul de Reglementari urbanistice U03, ce face parte integranta din prezentul regulament, cu vecinatatile:

- la nord : teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 52.63 m
- la vest : Hcn 160 ; strada Campului si locuinta P+1E la 14.12 m
- la Sud : nr.cad. 407107 teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 125.79 m
- la Est : nr.cad. 414449 teren agricol proprietate privata si locuinta P+1E la 221.43 m

Nr. Crt.	Proprietar	Nr. CF	Nr. Top	Suprafata totala din CF
1.	Craciun Emil Constantin si Craciun Dana Carleta	422576	422576	1325 mp

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

Funcțiunea principală a zonei este **LOCUIREA** iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația.

Principiile si elementele care stau la baza pastrarii integritatii mediului in scopul asigurarii unei dezvoltari durabile, sunt:

- principiul precautiei in luarea deciziilor de amplasare a investitiilor cu impact asupra mediului in vederea prevenirii riscurilor ecologice
- inlaturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care pericliteaza mediu si sanatatea oamenilor
- amenajarea cf. normelor sanitare si de mediu a platformelor pentru containere in vederea depozitarii deseurilor menajere inerte
- creerea unui program-cadru prin care sa fie implicate inclusive populatia localitatii in luarea si respectarea deciziilor privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit.

Art.4.1. UTILIZARI PERMISE

Pe terenul aflat in **subzona Li de locuire individuala SzLi** este permisa

-constructia de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative si spatii pentru parcare masini aferenta 2 locuri de parcare /unitate locativa

Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.

Pe terenul aflat in **subzona Sv - spatii verzi** este permisa amplasare echipamente tehnico–edilitare ce deservesc zona (pe parcela nr.3) cu respectarea Legii 24/2007 actualizata pentru:

-amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii) obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.);

-plantații de protecție;

-instalatii tehnico – edilitare

Se prevede plantarea obligatorie a cel puțin un arbore la o suprafață de 200 mp de parcela construibilă pentru fiecare parcela. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.

C - cai de comunicare: strazi, parcaje si drumuri de deservire, plantatii de protectie/aliniament

Infrastructura cailor de comunicare va include si echipamentele tehnico – edilitare ce deservesc zona

Art.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Pe parcelele construibile rezultate sunt admise functiuni complementare locuirii amplasate de regula la parter, cu acordul autentificat al vecinilor direct afectati, astfel:

- birouri /spatii pentru activitati liberele pentru max.5 angajati
- spatii medicale : centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale; laboratoare individuale de tehnica dentara, cabinete de medicina veterinara pentru animale mici
- spatii pentru cultura : ateliere de creatie studiouri fotografice, mediатеca
- spatii pentru birouri : de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
- spatii pentru sport si intretinere corporala : sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica, masaj, sauna
- spatii pentru servicii nepoluante manufacturiere : reparatii radio TV , IT, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie, reparatii incaltaminte, curatorie haine, studiouri foto
- spatii pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, case de schimb valutar etc.;
- spatii pentru invatamant prescolar : gradinite, crese, afterschool

Pe parcelele aferente zonei de locuit este permisa construirea de piscine, pergole sau a constructiilor anexa cu regim de inaltime max. parter, in afara zonei edificabile pentru constructiile principale.

Pe spatiu verde, este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu conditia respectarii Legii 24/2007 actualizata, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.

Modificarea reglementarilor prezentului regulament se poate face prin intocmirea unui Proiect urbanistic de Detaliu – pentru modificari de amplasament sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de inaltime, al utilizarii permise, a POT si CUT.

Art.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (retele de apa, electricitate, gaz metan, canalizare, strazile de acces, podete) impune instituirea unor interdictii temporare de construire pe terenul ce urmeaza a trece in domeniu public de interes local.

Art.4.4 UTILIZARI INTERZISE

Pe parcelele aferente tuturor functiunilor este interzisa amplasarea utilitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe spatiile verzi sau pe cladiri depozitare de materiale refolosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente. **Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.**

Este interzisa realizarea imprejmuirilor.

Pe zona verde, se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la punctele 4.1 si 4.2.

Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.4.5 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit conform planului de actiune.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.5.1.

Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot afecta vecinii (lucrari care pot afecta rezistenta si stabilitatea cladirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Se vor respecta zonele de siguranta si de protectie a infrastructurii edilitare existente in zona (canal ANIF).

Se va respecta legislatia in vigoare privind autorizarea constructiilor.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.6.1 ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord. Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare si Codul Civil.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Art.6.2 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii si asigurarea accesibilitatii din strada Campului prin realizarea unui podet.

Art.6.3. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere 5,00 conform plansa U 03 Reglementari urbanistice-zonificare.

Art.6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Cladirile se vor amplasa un perimetrul delimitat ca si zona edificabila pentru constructiile principale definit in plansa U03 Reglementari urbanistice – zonificare cu respectarea Codului civil.

Constructiile de garaje/ parcaje se recomanda a se realiza si sub constructia propriu – zisa.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.7.1. ACCESE CAROSABILE

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.

- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii. Se va amenaja podet de acces peste canal ANIF cu acordul proprietarului sau administratorului canalului.
- c) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Art.7.2. ACCESE PIETONALE

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiilor ;
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru accesul persoanelor cu dizabilitati ;

8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Art.8.1. RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele publice de apa, canalizare si energie electrica.

Art.8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art.8.3. PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii vor fi proprietatea publica a localitatii sau in parteneriat cu firme private.

Art.8.4. AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Art.9.1. PARCELAREA.

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor transmite dreptul de proprietate, fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi, pieti, alei ;
- b) Prin parcelare se asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 600 mp cu respectarea Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.
- c) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Operatiuni cadastrale de alipir/ dezlipire a parcelelor se vor realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si a prezentului regulament.

Art.9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim al zonei este **P+1E+M** cu H cornisa este de max. **8 m**. H max. constructie **10 m**.

Art.9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b) Culorile determinante pentru fatadele constructiilor vor fi alb, ocru, nature, in general culori armonizate.
- c) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural-comformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- d) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic cat si al sistematizarii pe verticala.

Art.9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului(C.U.T.).

P.O.T.max. - pentru zona predominant rezidentiala destinata locuirii individuale este de **30%**

C.U.T. max. – admis in zona destinata locuirii colective cu servicii la parter este de **0.9**

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI , PARCAJE, IMPREJMUIRI

Art.10.1. PARCAJE, GARAJE

- La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni, asigurandu-se min. 1,5 locuri de parcare / fiecare unitate locativa.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice, in incinta .
- Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.10.2. SPATII VERZI

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi de min. 5.00 % din total suprafata studiata iar in vecinatatea terenului studiat cu canalul adiacent se impune realizarea unui spatiu verde tampon, cu caracter de spatiu verde de protectie.

Permisuni :

- Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 200 mp de parcela construabila. Arborii se vor planta la min. 2 m de parcela vecina.
- Spatiu plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 20% din suprafata lotului.
- Pe zonele definite ca si spatii verzi se va respecta legislatia privind protectia mediului. Este permisa amplasarea locurilor de joaca pentru copii cu respectarea Legea 24/2007 actualizata privind amenajarea spatiilor verzi in intravilanul localitatilor. Constructiile aferente vor avea regim de inaltime maxim parter.
- Este permisa amplasarea dotarilor pentru utilitati publice spatiile verzi cu respectarea Legea 24/2007 actualizata.

Interdictii :

- Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

Art.10.3. IMPREJMUIRI

a) Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanului vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, se vor realiza imprejmuiri transparente, din grilaje metalice cu inaltimea maxima de 2.00 m. Acestea vor fi dublate sau realizate cu gard viu, cu soclu de maxim 60 cm.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul studiat cuprinde o zona functionala majore si anume:

- zona rezidentiala pentru locuinte individuale

2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funciunea propusa pentru zona studiata este **LOCUIRE** cu functiuni complementare si dotarile aferente zonei de locuit .

3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

In afara functiunii de locuire, servicii, dezvoltarea propusa cuprinde si :

- spatii verzi, plantatii de protectie;
- circulatii ;
- echipamente tehnico – edilitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc :

SzLi – subzona predominant rezidentiala de locuinte individuale, P+1E+M

POT= 30% ; CUT 0.9

C – CAI DE COMUNICATIE

ZV – ZONA VERDE

TE – ZONA ECHIPARE EDILITARA

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 actualizata.

Zona studiata a fost inclusa intr-o unitate teritoriala de referinta cu **functiunea dominanta de locuire** pentru care se aplica regulile prezentului Regulament.

Întocmit,

Arh. Urb. Carmen NICORICI-CALANCE

