



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și
servicii publice
Jud. Timiș, com. Moșnița Nouă, sat Urseni
C.F. 402499 și 405244 Moșnița Nouă
nr. cad. A645/2/4 și A645/2/3**

Beneficiari: **AGRI POLETTO S.R.L, MARCHIS Daniel, MARCHIS Maria Marineta,
ADASCALITEI Coduruta Mihaela și BELEA Mirela**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Ianuarie 2022**

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului comunei Moșnița Nouă. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 402499 Moșnița Nouă, nr. cad. A645/2/4 și C.F. 405244 Moșnița Nouă, nr. cad. A645/2/3, proprietari fiind AGRI POLETTO S.R.L, MARCHIS Daniel, MARCHIS Maria Marineta, ADASCALITEI Coduruta Mihaela și BELEA Mirela. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și ale Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBALE

2.1 Incadrarea in teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord a satului Urseni, com. Moșnița Nouă, în extravilan, în aria cuprinsă între intravilanul localității Urseni și intravilanul localității Moșnița Nouă.

Conform extras CF nr. 402499 și CF 405244 și CU nr. 2311 din 21.12.2021 terenurile studiate se află în extravilanul comunei Moșnița Nouă, sat Urseni, folosința actuală fiind de teren arabil. Acestea nu sunt incluse în zonă cu sit arheologic.

Vicinătățile sunt alcătuite în principal din terenuri arabile în extravilan, respectiv zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Din punct de vedere al încadrării în localitate, poziția este favorabilă, datorită proximității zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare deja dezvoltate prin PUZ-uri aprobate. Amplasamentul studiat are front la DE 645/4, respectiv la DE 645/3 și este accesibil atât pietonal, cât și cu mașina.

2.2 Analiza situatiei existente

Terenul în studiu are o suprafață totală de 31837 mp (conform măsurători topografice), având folosința de teren arabil în extravilan. Conform CF, acesta nu este ocupat de construcții sau amenajări.

Conform extras CF nr. 402499 și CF 405244, proprietarii terenului sunt: AGRI POLETTO S.R.L (parcels CF nr. 402499, nr. cad. A645/2/4), MARCHIS Daniel, MARCHIS Maria Marineta, ADASCALITEI Codruta Mihaela și BELEA Mirela (parcels CF nr. 405244, nr. cad. A645/2/3).

În prezent parcela nu este reglementată prin nicio documentație de urbanism, dar este inclusă în intravilanul extins propus prin PUG Moșnița Nouă în lucru.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 89...92 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea comunei Moșnița Nouă. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vicinatările directe sunt:

- la Est – parcela cu nr. cad. A645/2/5, teren arabil în extravilan, liber de construcții
- la Vest – PUZ aprobat cu HCL nr. 17/2009, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- la Sud – DE 645/4 (4m);
- la Nord – DE 645/3 (4m);

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt terenuri arabile în extravilan, respectiv zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe DE 645/4 dinspre sud, respectiv de pe DE 645/3 dinspre nord.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: DE 645/4 – 4,0 m, DE 645/3 – 4,0 m, strada existentă din PUZ aprobat cu HCL nr. 17/2009 – 6 m.

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărind profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC GENERAL MOȘNIȚA NOUĂ” aflat în lucru.

Soluția de rezolvare este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil în extravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de terenuri arabile în extravilan, respectiv zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Pentru terenurile studiate și vecinătățile acestora, în PUG Mosnita Noua în lucru, este propusă o zonă de locuire individuală sau cuplată.

Atât pe terenurile studiate, cât și pe terenurile imediat învecinate, nu se află construcții.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Vecinătatea DE 645/4 și DE 645/3, ale căror prospecte transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului auto și pietonal prevăzut pentru această zonă.
- Lipsa utilităților pe parcela studiate.

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe DE 645/4 dinspre sud (Urseni, respectiv de pe DE 645/3 dinspre nord (Moșnița Nouă).

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor cu caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații pe terenurile cuprinse în studiu, dar acestea se găsesc în imediata vecinătate, fiind posibilă extinderea acestora până la terenurile ce fac obiectul P.U.Z.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+1E+Er/M pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente, respectiv P+2E+Er/M pentru dotări și servicii publice. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Comunei Moșnița Nouă, Direcția de Urbanism.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001 2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se propune zonificarea funcțională a parcelei studiate în 28 de loturi de locuințe individuale cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare și două loturi de dotări și servicii publice;
- se va asigura un procent de minim 7% spații verzi amenajate, cu caracter public;
- se va asigura numărul necesar de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune propusă în interiorul lotului respectiv;
- se propune un regim de înălțime de max. P+1E+Er/M pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv maxim P+2E+Er/M pentru parcela de dotări și servicii publice, specific pentru astfel de funcțiuni.
- se propune mărirea profilului străzilor de acces după cum urmează:
 - DE 645/4 de la 4,0 m la 12,0 m (conform PUG Moșnița Nouă în lucru);
 - DE 645/3 de la 4,0 m la 16,0 m (conform PUG Moșnița Nouă în lucru);
 - Strada existentă conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 17/2009 de la 6,0 m la 12 m;
- se propune realizarea a două străzi interioare, cu profil de 12,0 m.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUZ Director, PUG aprobat, respectiv PUG Mosnita Noua în lucru, pentru terenurile studiate este propusă o zonă de locuire individuală sau cuplată, acestea fiind incluse în noul intravilan propus.

Conform PUG aflat în lucru, se vor respecta profilele stradale de 16 m la nord, 12 m la sud, respectiv minim 12 m pentru alte străzi propuse. Se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă. Se va respecta suprafața minimă de 500 mp a unei parcele, POT max 30% pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente, respectiv 40% pentru parcelele de dotări și servicii publice. Se va respecta procentul minim de 7% spațiu verde și 7% dotări și servicii publice, din suprafața terenului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantatii adecvate sitului.

Se propune o parcelă independentă de spații verzi amenajată la sudul parcelei studiate, în continuarea zonei de spații verzi existentă din PUZ aprobat cu HCL nr. 17/2009.

3.4 Zonificarea teritoriului

Ținând cont de dezvoltarea urbană a localității Urseni se înaintea următoarele propuneri:

- o parcelare a terenului în loturi cu suprafețe diferite ce nu vor fi mai mici de 500 mp, în vederea transformării caracterului zonei în zonă rezidențială, cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.
- se estimează un număr de maxim de 68 familii în zona studiată.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001 2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice (regim de înaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).

3.4 Organizarea circulației și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 16 m – DE 645/3, cu un carosabil de 7,0 m, zone verzi de 1,5 m, piste de biciclete de 1,5 m și trotuare de 1,5 m, de o parte și de alta a carosabilului.
- 12 m – DE 645/4 respectiv restul străzilor propuse, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi de 1,5 m și trotuare de 1,5 m, de o parte și de alta a carosabilului.

Se va asigura numărul de parcare necesar locuințelor, respectiv spațiilor de dotări și servicii în interiorul parcelelor.

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi, parcuri, plantatii de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/ locuitor, din care 5mp/locuitor în cadrul unitatii de locuit studiate (conform HCJ 87/2004), restul fiind distribuit echilibrat, după cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelelor de locuințe colective cu max. 6 ap., cu dotări și servicii publice la parter, minim 20% din suprafața parcelei.
- o parcelă independentă care reprezintă 7,00% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, accesibilă publicului.
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri.

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradala propusa, se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

Parcela Nr. 1 și 2 – Locuințe colective cu max. 6 ap., cu dotări și servicii publice la parter

Regim maxim de înălțime P+2E+M/Er

- retragere obligatorie de 6 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 3 m față de limitele laterale;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

Parcelele Nr. 5 și 32 – Locuințe individuale cu maxim două apartamente

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- retragere obligatorie de 6 m față de străzi;
- retragere H/2, minim 2 m față de limitele laterale ale parcelei, sau amplasare pe limita de proprietate, cu acordul vecinului;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

3.7 Regim de înaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de înaltime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim **P+1E+M/Er** pentru locuințele individuale cu maxim 2 apartamente, respectiv **P+2E+Er/M** pentru locuințe colective cu maxim 6 ap. cu dotări și servicii publice la parter.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RU

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de locuințe cu funcțiuni complementare, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim 30% pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv 40% pentru parcelele de locuințe colective cu maxim 6 ap. cu dotări și servicii publice la parter.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 0,9 pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv 1,6 pentru parcelele de locuințe colective cu maxim 6 ap. cu dotări și servicii publice la parter.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	5892 mp	18,50%
S aferentă zonei de locuințe individuale cu maxim două apartamente	0	0	20932 mp	65,75%
S aferenta zonei de dotări și servicii publice	0	0	2481 mp	7,79%
S aferentă zonei de spatii verzi	0	0	2227 mp	7,00%
S aferentă zonei de utilități publice	0	0	305 mp	0,96%
Teren arabil în extravilan	31837 mp	100%	0	0
TOTAL TEREN	31837 mp	100%	31837 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

a) Situația existentă.

În prezent pe parcela studiată nu există instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Moșnița Nouă. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza de-a lungul DE 645/4 și DE 645/3 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. 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 apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001 2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RO

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

● **Canalizarea**

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren arabil și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al comunei Moșnița Nouă în lungul străzilor majore și secundare ale zonei și anume: de-a lungul DE 645/4, DE 645/3 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, amplasat pe parcela destinată utilităților publice. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi publice prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul Hcn 569.

● **Iluminatul public stradal:**

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● **Alimentarea cu energie electrică:**

În prezent pe parcela studiată nu există alimentare cu energie electrică. Asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi brânșamente la aceasta.

● **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de telecomunicații. Asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente în localitate, și realizarea de noi brânșamente la acestea.

● **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente în localitate, și realizarea de noi brânșamente la acestea.

● **Incalzirea locuințelor:**

Încălzirea locuințelor se recomandă a se realiza prin intermediul unei centrale pentru întreaga zonă (în special pentru zona de locuințe colective cu max. 6 ap. cu dotări și servicii publice la parter), alimentată cu gaze naturale sau alți combustibili, amplasată pe parcela nr. 4 destinată amplasării construcțiilor pentru utilități publice.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001 2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.10 Protecția mediului

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

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

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

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de locuințe nu va fi mai mic de 5 mp/locuitor.
- Spațiul plantat pe parcela de locuințe colective cu max. 6 ap. cu dotări și servicii publice la parter nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului.
- Se prevede o parcelă independentă de spațiu verde, care reprezintă 7,00% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, plantatii de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.11 Obiective de utilitate publică

Suprafața de teren ce reprezintă căile de comunicație terestră propuse, inclusiv amenajările aferente (5892 mp), suprafața de teren destinată utilităților publice (305 mp), respectiv suprafața ce reprezintă spațiile verzi amenajate (2227 mp), se vor ceda spre domeniul public, iar restul suprafeței, de 23413 mp va rămâne în proprietatea investitorului, conform planșei 04-A Proprietatea terenurilor

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

3.12 Modul de integrare al investiției/operațiunii propuse în zonă;

În urma analizei situației existente prezentată în planșele 01-A÷01/3-A considerăm ca PUZ-ul propus aduce un plus de valoare zonei lăsată nefolosită până în prezent, intervenția propusă fiind în concordanță cu prevederile de dezvoltare propuse în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI MOȘNIȚA NOUĂ, venind în completarea zonei rezidențiale existente adiacent parcelelor studiate.

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune un POT maxim de 30% și un CUT maxim de 0,9 pentru locuințele individuale cu maxim 2 apartamente, respectiv 40% și 1,6 pentru locuințele colective cu maxim 6 ap. Cu dotări și servicii publice la parter. De asemenea, frontul la străzile nou propuse va fi retras cu 6 metri de la limita de proprietate, pentru a asigura posibilitatea realizării locurilor de parcare în interiorul parcelelor.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/RG

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

P.U.Z. MOSNITA NOUA C.F. Nr. 402499 Mosnita Noua; Nr. Cad. A645/2/4 și 405244 Mosnita Noua, Nr. Cad. A645/2/3

3.13 Consecințe economice și sociale

Odată cu dezvoltarea zonei din punct de vedere urbanistic și prin amplasarea unor funcțiuni de servicii și dotări publice se preconizează și o creștere economică pentru comuna Moșnița Nouă, iar prin funcțiunile rezidențiale propuse se creează o creștere socială și de calitate a vieții în zona nou reglementată.

3.14 Categoriile de costuri

Prin planul urbanistic zonal care face obiectul acestei documentații, apar următoarele costuri care vor fi suportate de către beneficiarii lucrării (investitori privați):

- Dezmembrare parcele conform P.U.Z. aprobat
- Infrastructura rutiera străzi, etapa I, cu realizare rigole, spații verzi și amenajări aferente,
- Extindere rețea joasă tensiune, alimentare cu energie electrică,
- Trecerea în domeniul public parcele drum, parcelă spații verzi, respectiv parcela utilități publice,
- Extindere iluminat public stradal,
- Infrastructura rutiera străzi, etapa II, asfaltare
- Extindere alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua localității,
- Extindere canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității,
- Extindere evacuare ape pluviale de pe suprafața drumului.

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale:

- Autoritățile publice locale nu reprezintă o sursă de finanțare, toate costurile fiind suportate de beneficiar.

3.15. Concluzii

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale piete, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Intocmit:

arh. Laura Tifan Gy



