

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni**  
**complementare, dotări și servicii publice**  
**extravilan localitatea Moșnița Veche,**  
**comuna Moșnița Nouă,**  
**CF nr. 402475, nr.cad. 402475**

## FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice extravilan localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, CF nr. 402475, nr.cad. 402475**

Beneficiar:

**NEAGOE Aurel și Ana, ZĂVOIAN Răzvan Ioan**

Faza de proiectare:

**P.U.Z. – etapa 1**

Proiectant general:

**S.C. SMARTCAD GEODEZIE-CADASTRU S.R.L.**  
Bvd. Liviu Rebreanu, nr. 30, et. 1, camera 5  
Telefon: 0745 50 23 24; 0356 42 77 13;  
[office@smartcad.ro](mailto:office@smartcad.ro)  
[www.smartcad.ro](http://www.smartcad.ro)

Proiect:

**103/05.12.2019**

Data predării:

**septembrie 2020**

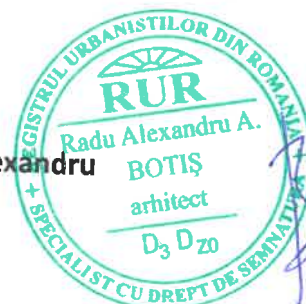
## COLECTIV DE COLABORARE

### PROIECTAT GENERAL

S.C. SMARTCAD GEODEZIE-CADASTRU S.R.L

### Specialist RUR

arh. Radu Botiș Alexandru



### Ridicare topografică

S.C. SMARTCAD GEODEZIE-CADASTRU S.R.L  
ing. Preda Victor Nicolae

### Alimentare cu apă și canalizare

s.c. ACSAL s.r.l., Timisoara  
ing. Calin Matei

### Alimentare cu energie electrică și telecomunicații

sing. Ciocani Ioan

### Lucrări rutiere

S.C. ENK TOPDESIGN S.R.L.  
ing. Adriana ENACHE

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

#### Volumul I – Memoriu general PUZ

#### MEMORIU JUSTIFICATIV

##### 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE IDENTIFICARE

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.3. SURSE DOCUMENTARE

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULAȚIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARĂ

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.10. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

##### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

### PIESE DESENAȚE

#### Planșe de urbanism

02 Reglementări urbanistice

05 Studiu cvartal

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;**

Beneficiar: **NEAGOE Aurel și Ana, ZĂVOIAN Răzvan Ioan**

Amplasament: **extravilan localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă,  
CF nr. 402475, nr.cad. 402475**

Proiectant general **S.C. SMARTCAD GEODEZIE-CADASTRU S.R.L, Bvd. Liviu Rebreanu, nr. 30, et. 1, cam. 5  
Tel: 0745.502.324; 0356.427.713; office@smartcad.ro; www.smartcad.ro**

Nr. proiect: **103/05.12.2019**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

##### **Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentație are ca obiectiv crearea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice, circulații publice și interioare, parcaje, în extravilan localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Parcelare teren în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2080 din 19.11.2019, eliberat de Primăria comunei Moșnița Nouă pentru lucrarea PLAN URBANISTIC ZONAL – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, extravilan localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, CF nr. 402475, nr.cad. 402475.

##### **Prevederi ale documentațiilor de urbanism**

##### **PREVEDERI ALE CERTIFICATULUI DE URBANISM**

În vederea demarării proiectului, la cererea beneficiarului, s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2080 din 19.11.2019. Acesta prevede elaborarea unui PUZ Zonă Rezidențială și Funcțiuni Complementare, dotări și servicii publice.

Certificatul de Urbanism prevede următoarele:

- Se va studia o zona mai amplă, cuprinsă între:
  - la nord HPr 31;
  - la vest HCn 44;
  - la est HCn 40, De 43/11;
  - la sud De 42 care se va dezvolta la profil de 20 m.
- Se vor respecta prospecte stradale de 20 m pt De 42 la sud, 12 m pentru De 43/11 la est, 12 m în partea de vest, precum și minim 12 m pentru alte străzi interioare;
- Se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă;
- Se va respecta zona de protecție a pădurii Bistra
- Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor electrice, tehnico-edilitate și cele pentru îmbunătățiri funciare existente;
- Se va detalia modalitatea de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;
- se va respecta suprafața minimă de 500 mp a unei parcele, recomandabil 1000mp, POT maxim 30% (pentru parcelele de locuințe), conform HCL 195/25.05.2017;
- Se va respecta procentul de minim 7% spațiu verde și 7% dotări și servicii publice din suprafața terenului;
- se vor respecta prevederile Codului Civil, Legea 350/2001 republicată și actualizată H.G. 525/1996 republicat și Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă, ale CJ Timiș nr. 87/2004 privind unii indicatori teritoriali obligatorii și ale HCL Moșnița Nouă nr.108/2006 și 7/2007;
- Se vor respecta prevederile Ordinului 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificat prin Ordinul 835/2014.

#### PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIEI PUZ

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat  
la nord de parcela A43/2,  
la sud de parcela A43/4,  
la est de DE 43/11 și  
la vest de HC 44.

Se propune o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice; se propun 19 parcele pentru locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare la parter (parcelele 3 până la 21), 1 parcelă pt dotări și servicii (parcela nr. 2), 1 parcelă spațiu verde amplasată în partea vestică a terenului (parcela nr. 1), drumuri și accese. Se va asigura traversarea zonei pe direcția est-vest și nord-sud prin dezvoltarea drumurilor la profilele prevăzute asigurându-se continuarea străzilor realizate în documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

Indicatorii urbanistici obligatorii:

**Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare:**

- POT maxim 30%,
- CUT max 0.95,
- Regimul de înălțime maxim P+1E+M,
- H max. cornișă 8.5m,
- H max. coamă 11.00 m

**Pentru zona de dotări servicii la parter și locuințe la etaje:**

- POT maxim 40%,
- CUT max 1.6,
- Regimul de înălțime maxim P+2E+M,
- H max. cornișă 10.5 m,
- H max. coamă 14.00 m.

Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor; Realizarea de rețele edilitare, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau de beneficiar; Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Capacitățile de transport admise, vor fi analizate prin P.U.Z., în funcție de numărul de locuințe și funcțiunile complementare propuse.

**PREVEDERI ALE ALTOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM**

Cele mai apropiate documentații de urbanism aprobate față de amplasamentul propus sunt:

- la vest, peste canalul HC 44 se află PUZ pe parcela 400367 (A 45/5/2/a), aprobat prin HCL 193/29.10.2009, PUZ pe parcelele A49/8/2, A49/8/4, aprobat prin HCL 73/31.10.2008
- în sud-vest, PUZ pe parcelele A45/1, A45/2/1, A45/2/2, aprobat prin HCL 202/17.12.2007.

**1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Pentru elaborarea documentației de urbanism s-au folosit următoarele:

- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă, în curs de elaborare;
- Planul Urbanistic Director al Comunei Moșnița Nouă, HCL 23/24.05.2005
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 2080 din 19.11.2019 eliberat de Primăria Moșnița Nouă.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUTIA ZONEI**

**Date privind evoluția zonei**

Datorită poziției geografice apropiate de municipiului Timișoara, amplasamentul studiat are un potențial mare de dezvoltare a locuirii cât și a serviciilor. Astfel că în comuna Moșnița Nouă, în extravilanul localității Moșnița Veche se dezvoltă multe zone rezidențiale pentru locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat extravilanul comunei Moșnița Nouă, într-o zonă de mare interes pentru dezvoltatori. Unele terenuri din vecinătatea numărului topografic în discuție sunt deja lotizate, iar unele loturi sunt construite. Zona luată în studiu este în folosință teren agricol.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Datorită dezvoltării municipiului Timișoara s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului către zonele periurbane. Astfel că, prin învecinarea comunei Moșnița Nouă cu teritoriul orașului Timișoara, s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul ei.

### **Potențial de dezvoltare**

Poziția comunei Moșnița Nouă în raport cu municipiul Timișoara face ca această zonă să devină zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare.

Datorită poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, amplasamentul studiat are un potențial mare de dezvoltare a zonelor rezidențiale pentru locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul ce face obiectul acestui proiect este situat în comuna Moșnița Nouă, zona nordică a teritoriului administrativ.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Moșnița face parte din Câmpia Banato-Crișană, subunitatea Câmpia de interfluviu Timiș-Bega (Câmpia Timișoarei) ce apare ca o suprafață relativ plană și monotonă. Zona studiată se încadrează în caracteristicile generale specifice. Terenul în discuție este relativ plat, fără pericol de băltire sau de alunecări de teren.

Comuna Moșnița Nouă se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe submediteraneene. Clima este marcată de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice.

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative.

Temperatura medie anuală este de 10,6°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1°C), rezultând o amplitudine termică medie de 22,7°C. Din punct de vedere practic, numărul zilelor cu temperaturi favorabile dezvoltării optime a culturilor, adică cele care au medii de peste 15°C, este de 143/an, cuprinse între 7 mai și 26 septembrie.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Actual nu există drumuri pe parcele. Accesul la parcele se face la sud pe DE 43/11.

### **REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC**

Transportul public este inexistent.

### **REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE**

Sunt propuse următoarele drumuri, în conformitate cu C.U. și documentațiile de urbanism deja aprobate:

- pe latura nordică a terenului este prevăzut un drum de 24 m;
- pe latura estică este propusă o stradă cu profil de 12 m prin lățirea DE 43/11;
- se va realiza un profil de 12 m în partea de vest a terenului;
- Toate aceste drumuri vor fi cedate domeniului public de către beneficiarul PUZ-ului.



## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este în prezent teren arabil extravilan. Terenul nu este ocupat de construcții.

Din punct de vedere juridic, parcela este identificată prin **CF nr. 402475, nr. cad. 402475 (vechi A43/3)** și se află în proprietatea lui **NEAGOE Aurel și Ana, ZĂVOIAN Răzvan Ioan**. Suprafața totală a terenului este de **23.000 mp**.

În imediata apropiere a terenului studiat, la vest, peste canalul HC 44 se află PUZ pe parcela 400367 (A 45/5/2/a), aprobat prin HCL 193/29.10.2009, PUZ pe parcelele A49/8/2, A49/8/4, aprobat prin HCL 73/31.10.2008 și mai jos, în sud-vest, PUZ pe parcelele A45/1, A45/2/1, A45/2/2, aprobat prin HCL 202/17.12.2007.

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

Nu există riscuri naturale în zonă.

Făcând o analiză a situației existente s-au remarcat următoarele disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):
  - traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- b) funcționale - existența canalelor de desecare HC 44 la vest și HC 40 la est.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

### Căi de comunicație

- la vest HC 44;
- la est DE 43/11 și HC 40.

### Căi de acces public:

- la est DE 43/11;

### Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, pe amplasamentului studiat din cadrul acestu P.U.Z. nu există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

În apropierea zonei studiate există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie. În zona studiată există canalele de desecare HC 44 la vest și HC 40 la est.

### Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea amplasamentului, nu există rețea de gaze naturale. Până la definitivarea rețelelor publice de alimentare cu gaze naturale, se vor adopta soluții locale, la nivel de parcelă - dotarea cu rezervoare (butelii) de gaz.

### Instalații termice

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

### Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețele; pentru eventuale rețele învecinate se solicită avize de la ENEL și TRANSELECTRICA.

#### Telefonizare

În apropierea amplasamentului nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitoare la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru stabilirea existenței și a poziției rețelelor de telecomunicații se vor solicita avize la deținătorii rețelelor de telecomunicații din zonă (Telekom, Orange).

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

Nu există în proximitatea imediată a amplasamentului alte elemente semnificative ale cadrului natural, demne de a fi luate în seamă și care să influențeze în orice fel soluția de urbanism, în afară de canalele HC 44 (în partea de vest a terenului studiat) și HC 40 (în partea de est a terenului studiat).

### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalența în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este  $K_s=0,16$  și perioada de colt  $T_c=1$  sec. Zona studiată este aproximativ plană și orizontală, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc antecedente care să fi dus la modificarea stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală o reprezintă inundațiile, fenomen datorat tocmai planeității reliefului din această zonă.

### DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

### DEȘEURI DIN DEMOLĂRI

Nu este cazul.

### EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Conform Listei Monumentelor Istorice (2015) nu există monumente istorice pe terenul studiat și nu există monumente a căror zonă de protecție să se extindă peste terenul studiat.

### EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

### REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÎNT

Cele mai apropiate unități de învățământ sunt Grădinițele cu Program Prelungit Moșnița Veche și școala cu clasele I-IV Moșnița Veche, aflate la aprox. 3,5 km de locație.

### REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Cele mai apropiate spații comerciale de locație sunt în centrul localității Moșnița Veche.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- ♣ dezvoltarea drumurilor de exploatare DE adiacente și a celor prevăzute prin P.U.Z.-ul director astfel încât să poată deservi toată zona studiată

- ♣ dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.Z.-ul director Moșnița Nouă;

- ♣ extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- ♣ asigurarea necesarului de spații verzi;
- ♣ asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

##### ♣ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

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

##### ♣ DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Avându-se în vedere dimensiunea investiției (maxim 19 de unități de locuit, respectiv un aport de 70 de noi locuitori) considerăm oportună prevederea unor spații destinate funcțiunilor complementare locuirii, precum magazine de cartier, servicii, alimentație publică, birouri - toate dimensionate pentru a nu altera caracterul preponderent rezidențial al zonei - funcțiuni destinate vecinătății apropiate.

#### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

După cum am precizat deja în cadrul memoriului, pe amplasament nu există vegetație semnificativă, demnă de a fi pusă în valoare, sau arbori de orice fel. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie. Se recomandă plantarea unui arbore sau arbust pentru fiecare 150 mp de teren. Zona verde va fi amplasată de-a lungul canalului, din următoarele motive:

- pentru a crește valoarea peisageră;
- pentru a stabiliza malul canalului;
- vegetația va folosi umiditatea canalului;
- se va crea, la nivelul întregii vecinătăți, un spațiu verde coerent, continuu, care să nu fie fragmentat la nivelul fiecărui PUZ.

#### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și cel pietonal se realizează de la est pe DE 43/11.

Se vor respecta prospecte stradale de 12 m pentru DE 43/11 la est, 12 m în partea de vest, precum și minim 12 m pentru alte străzi interioare;

Se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă;

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile propuse în cadrul proiectului vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Fiecare parcelă rezidențială va adăposti locuri de parcare pe limită conform normelor în vigoare.

### 3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice - vine în continuarea prevederilor PUG-ului în curs de elaborare și ale PUZ-ului director. Terenul, de aprox. 416x55m, orientat est-vest preia drumurile prevăzute de documentațiile vecine deja aprobate.

Funcțiunile majore - rezidențială, funcțiuni complementare, zonă verde - sunt amplasate astfel încât să creeze continuitate împreună cu cele de pe lotizările învecinate. Spațiul verde este amplasat în partea de vest a terenului.

Parcelele din zona de locuințe și funcțiuni complementare sunt dimensionate astfel încât să poată fi construite **clădiri cu 2 unități de locuit**. Au rezultat **19 parcele pentru locuire** pt care se prevede:

- POT maxim 30%,
- CUT max 0.95,
- Regimul de înălțime maxim P+1E+M,
- H max. cornișă 8.5m,
- H max. coamă 11.00 m

Pentru **parcela de dotări și servicii publice** se prevede:

- POT maxim 40%,
- CUT max 1.6,
- Regimul de înălțime maxim P+2E+M,
- H max. cornișă 10.5 m,
- H max. coamă 14.00 m.

#### Bilanț teritorial existent

| Suprafețe                                               | mp.    | %      |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|
| Total zonă studiată-inscris în C.F.                     | 23 000 | 100.00 |
| Total zonă studiată-măsurat în teren                    | 23 000 | 100.00 |
| Locuințe și Funcțiuni complementare                     | -      | -      |
| Dotări și servicii publice                              | -      | -      |
| Spații verzi                                            | -      | -      |
| Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament | -      | -      |
| P.O.T. Locuințe și funcțiuni complementare              | -      | -      |
| P.O.T. Dotări și servicii publice                       | -      | -      |

#### Bilanț teritorial propus

| Suprafețe                                               | mp.    | %      |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|
| Total zonă studiată-inscris în C.F.                     | 23 000 | 100.00 |
| Total zonă studiată-măsurat în teren                    | 23 000 | 100.00 |
| Locuințe și Funcțiuni complementare                     | 13 830 | 60.13  |
| Dotări și servicii publice cu locuire, POT 40%          | 1 613  | 7.01   |
| Spații verzi                                            | 1 612  | 7.01   |
| Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament | 5 945  | 25.85  |
| P.O.T. Locuințe și funcțiuni complementare              | 30%    |        |
| P.O.T. Dotări și servicii publice                       | 40%    |        |

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARĂ

#### Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, pe amplasamentului studiat din cadrul acestu P.U.Z. nu există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

În apropierea zonei studiate există canale de desecare (HCn 133 la nord și HCn 585 la vest) care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

#### Gaze naturale

Până la definitivarea rețelelor publice de alimentare cu gaze naturale, se vor adopta soluții locale, la nivel de parcelă - dotarea cu rezervoare (butelii) de gaz.

#### Instalații termice

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

#### Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețele; pentru eventuale rețele învecinate se solicită avize de la ENEL și TRANSELECTRICA.

#### Telefonizare

În apropierea amplasamentului nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitoare la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru stabilirea existenței și a poziției rețelelor de telecomunicații se vor solicita avize la deținătorii rețelelor de telecomunicații din zonă (Telekom, Orange).

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Pe amplasament nu există vegetație semnificativă, demnă de a fi pusă în valoare, sau arbori de orice fel. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie. Se recomandă plantarea unui arbore sau arbust pentru fiecare 150mp de teren.

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

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 7% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori și plante decorative.

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

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

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

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

## **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII HG 1076/2004)**

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ.

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

**1.a.** Elaborarea P.U.Z este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru extravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul localității Moșnița Veche, în care sunt foarte multe alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier). Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat; prin natura activităților propuse – locuințe, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a investițiilor; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită; se preconizează ca transportul în comun spre zonă să crească în viitor.

Locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcțiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale: grădiniță, școală, dispensar, etc.

**1.b.** Se încadrează în Planul Urbanistic General (P.U.G.) în curs de execuție.

**1.c.** Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu. **1.d.** Propunerile documentației de

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, spații verzi. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

**Apa:**

- Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua publică existentă în comuna Moșnița;
- Evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea existentă în comuna Moșnița – se elimină astfel posibilitatea de infiltrații în sol;
- Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

**Aerul:** nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea principală fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; Sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente. Protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament.

**Solul:** surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Evacuarea deșeurilor se va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia locală. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

**Zgomot și vibrații:** proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

**Radiații:** lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru

valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

**1.e.** În privința relevanței planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu, Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

**Managementul deșeurilor menajere:** acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

**Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice:** întrucât se propune o zonă rezidențială, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

**Protecția calității apelor:** prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

**2.a.** Efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu: biodiversitatea nu este afectată, datorită faptului că terenul de față este în circuitul agricol; fauna și flora nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului; solul își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; apa este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; aerul nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv; factorii climatici - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Timișoara. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă - ca durată sau frecvență - ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

**2.b.** Nu e cazul. Efectele nu au o natură cumulativă semnificativă. Toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

**2.c.** În context transfrontalier, nu există efecte.

**2.d.** Nu este cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează starea mediului înconjurător; sănătatea umană nu va avea de suferit de pe urma implementării planului.

**2.e.** Asupra populației existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind



reversibilă. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

**2.f.** Nu e cazul.

**2.f.i.** – Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

**2.f.ii** – Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

**2.f.iii** – Nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 7,00%). Implementarea planului nu distruge topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă.

**2.g.** Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

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

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

### **3.8. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI**

**3.9.1** - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

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

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

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

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

**e)** sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

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

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

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

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

**3.9.5** - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

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

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

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

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

**3.9.7** - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

**3.9.8** - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

### **3.9. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI**

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

- dezmembreare parcele conform P.U.Z.
- intabulare parcele
- trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- modernizarea drumurilor publice de pe proprietate (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și întreținerea spațiilor verzi aferente
- extinderea rețelelor de apă/canal/iluminat, alimentare cu gaz și energie electrică.

Toate acestea vor intra în sarcina beneficiarului și se vor preciza și asuma de către acesta în Planul de Acțiune în vederea implementării investițiilor ce se va semna de către acesta și primarul comunei.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

Suprafețele dezmembrate în vederea modernizării circulațiilor majore se vor ceda domeniului public.

#### 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General - în curs de elaborare - eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții cât mai normale a funcțiunii principale: locuirea.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La elaborarea PUZ-ului se va avea în vedere:

- integrarea ansamblului în țesutul urban în devenire;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

elaborat, arh. Radu BOTIȘ



Specialist RUR, arh. Radu BOTIȘ