

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 16/2018

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
DOTARI SI SERVICII PUBLICE”

Nr. proiect : 16/2018

Beneficiar : ZAMFIRACHE Dumitru - Vasile

Proiectant : Birou Individual de Arhitectura FILIP Silvia Ruxandra

Data elaborarii : ianuarie 2018

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

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in imediata vecinatate a corpului principal de intravilan al satului Urseni ce apartine de Comuna Mosnita Noua, jud. Timis si reprezinta terenul identificat prin CF 410020, cad. 410020 aflat in proprietatea Dl. Zamfirache Dumitru.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste realizarea unei zone rezidentiale destinata locuintei personale si functiuni complementare (cu posibilitatea realizarii unor functiuni conexe celei de locuire la nivelul parterului).

Prin proiect s-au urmarit in principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiei si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare,
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale,
- echiparea cu utilitati

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Certificatul de urbanism Nr. 1729 din 25.09.2017 eliberat de Primaria Comunei Mosnita Noua confirma intentiile de dezvoltare a unei zone rezidentiale in aceasta zona.

Potrivit Avizului de Oportunitate Nr. 23 din 15.09.2017 **zona studiata** pentru PUZ este cuprinsa intre: teren arabil la nord parcela A 5681/33, la sud de DE 559, la est DC 886, la vest DE 568/3.

Conform P.U.G.-ului in curs de aprobare terenul pentru care se propune interventia impreuna cu intreaga zona studiata se incadreaza in **M1 - Zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic.**

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Documentatia de Urbanism nr. 48004/010 intocmit de SC IPROTIM SA faza PUZ DIRECTOR pentru Comuna Mosnita Noua
 - P.U.G Comuna Mosnita Noua in curs de aprobare intocmit de catre DI. Radu Botis
 - Aviz de Oportunitate Nr. 23 din 15.09.2017
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5 000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre S.C. BLACK LIGHT S.R.L.
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.,

- **Date statistice**
Nu este cazul.
- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**
Investitiile private pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale dupa cum se prevede si in PUG in curs de aprobare.
Investitiile publice vizeaza artera majora de comunicare a vatrei satului Urseni cu centrul comunei Mosnita Noua de care apartine, respectiv latirea acesteia la profilul de

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea centrala a judetului Timis, la nord de Satul Urseni adiacent drumului de legatura intre acesta si vatra Comunei Mosnita Noua – DC 152.

- **Date privind evolutia zonei**
Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.
Avand in vedere asezarea in imediata proximitate a Municipiului Timisoara zona de legatura intre satul urseni si Comuna Mosnita Noua a generat tot mai multe dezvoltari urbane, fiind aprobate o serie de PUZ-uri pentru locuinte intre cele doua asezari.
- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii**
Configuratia actuala a zonei intre comuna Mosnita Noua si satul Urseni prevede o serie de locuinte cu regim mic de inaltime in zona de vest a drumului DC 152 ce le leaga, iar in zona de sud est locuinte in timp ce in nord est este zona de PUZ-uri aprobate pentru servicii (parcuri fotovoltaice).
Chiar la limita intravilanului satului Urseni se afla calea ferata DF 866 Timisoara- Buzias
- **Potential de dezvoltare**

Avand in vedere faptul ca terenul ce a generat acest PUZ este situat chiar la limita teritoriului intravilan – teritoriu ce are o tendinta clara de dezvoltare spre Comuna Mosnita Noua, este de la sine inteles dorinta de dezvoltare si de extindere a teritorului constructibil.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

■ Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este situat in teritoriul administrativ al satului Urseni (Comuna Mosnita Noua) si este delimitat astfel:

La nord – parcela privata rezidentiala CF 414195 Cad. Cc 568/1/33/2, Cc 568/1/33/1/1

La sud – drumul de exploatare DE 559

La est – drumul comunal DC 886 Mosnita Noua – Urseni

La vest – drumul de exploatare 568/3

■ Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea nordica a corpului principal de intravilan al Satului urseni, este extravilan cu front la DC 886 Mosnita Noua – Urseni de pe care se va realiza accesul principal. La limita intravilanului exista si cimitirul satului situat la sud de drumul ce margineste parcela.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

■ Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Intrucat terenul se afla intr-o zona in curs de edificare elementele cadrului natural sunt deosebit de importante iar in urma analizei acestora s-a constatat ca nu prezenta riscuri – zona fiind in curs de urbanizare. Din punct de vedere al retelei hidrografice, exista intre Comuna Mosnita Noua si Satul Urseni o serie de canale de desecare dar nu in imediata vecinatate a parcelei ce a generat acest proiect..

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa.

■ Studiu geotehnic – Stratificatie:

Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m

Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime.

Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm

Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00madancime

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

D1MIN > 0.8M fata de nivelul actual al terenului

D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat

Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene –**

Artera de acces o constituie DC 886 drumul de legatura intre Mosnita Noua si Urseni, acest drum margineste terenul in partea estica. Terenul mai are in partea din spate a lotului (vest) acces la drumul de exploatare DE 568/3 iar intre aceste doua drumuri ce se desfasoarta paralel pe directia nord-sud mai exista un drum de legatura ce margineste parcela in partea sudica a acesteia – DE 559.

Nu exista trasee aeriene in zona, exista in schimb o linie de cale ferata la sud de teren – chiar la limita intravilanului satului DF 866 Timisoara- Buzias. Aspectele critice privesc mai degraba cele doua drumuri de exploatare intrucat acestea au o latime mica (4m) in momentul de fata, la vremea cand au fost realizate fiind gandite ca si cai de acces la parcelele agricole.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul are acces la trei drumuri apartinand domeniului public – drumul comunal fiind in momentul de fata cu o latime de 6 m carosabil cate o banda pe sens. Capacitatea de transport nu este limitata pentru acest drum insa modernizarea lui trebuie sa tina cont de o latime care sa permita inglobarea unor profile care sa cuprinda si trotuare si zone verzi pentru a facilita si circulatia pietonilor cu usurinta. Ambele intersectii de drumuri ar fi in “T” intrucat drumul de la sud nu continua drept dupa intersectia cu drumul comunal. De asemenea DE 568/3 de la vest nu are continuare spre linia ferata si nici in zona de intravilan.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Zona este situata intr-o zona in curs de urbanizare unde s-au aprobat o serie de PUZ-uri rezidentiale cu functiuni complementare. Mai exista si doua cimitire – unul chiar la sud de parcela, celalalt putin mai departe spre sud-vest, acestea fiind inglobate in niste zone verzi care le protejeaza iar intre ele exista Halta Urseni mai la sud de cimitirul din imediata vecinatate. Dat fiind faptul ca zona nu este construita nu putem vorbi de un caracter conturat al zonei dar probabil se vor dezvolta in timp mici cartiere rezidentiale de mica inaltime.

- **Relationari intre functiuni**

Avand in vedere faptul ca sunt doua cimitire in zona acestea au niste zone verzi de protectie care le asigura inglobarea inspre tesutul deja existent. Pentru aceste zonele verzi de protectie se vor intregi inspre zona in curs de dezvoltare.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Trebuie mentionat faptul ca inspre sud – spre zona de intravilan exista o serie de trei cladiri in regim mic de inaltime edificate in timp ce spre nord cu toate ca s-a aprobat un PUZ in 2009 la aproximativ 150 m distanta, inca nu s-a eificat nimic.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Calitatea fondului construit difera si ea de la caz la caz – existand cladiri edificate in diversi ani cu materiale mai mult sau mai putin durabile. Nu sunt in zona cladiri darapanate sau in paragina.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Daca in cadrul intravilanului exista o serie de servicii deja asigurate in vecinatate, in zona de extravilan acestea nu au fost inca conturate, ele nefiind necesare pana in momentul de fata.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual, exista doua zone de spatii verzi in proximitatea cimitirelor insa acestea nu sunt neaparat intretinute sau amenajate. Exista si o serie de scuaruri verzi prevazute in PUZ-urile deja aprobate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

Cea mai mare disfunctionalitate a zonei este insuficienta dezvoltare a drumurilor pentru a asigura accesul carosabil in viitoare zone rezidentiale.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Alimentarea cu apa.**

Situatia existenta

Comuna Mosnita Noua si satul Urseni dispun de sisteme de alimentare cu apa in regim centralizat.

- **Canalizarea**

Situatia existenta

De curand s-a realizat si canalizarea pana la limita intravilanului Urseni, venind dinspre Mosnita.

- **Canalizarea apelor meteorice**

Situatia existenta

In zona nu exista retele pentru colectarea apelor pluviale.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica apartinand S.C. ENEL S.A.

- **Telefonie**

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

- **Alimentarea cu gaz**

In zona exista retele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are in prezent categoria de folosinta de teren arabil in extravilan.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul. Nu sunt zone inundabile sau zone care sa prezinte riscul alunecarilor de teren in apropiere.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

■ **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei de locuire adaptata la configuratia terenului si specificul zonei
- asigurarea de terenuri rezervate functiunilor complementare.
- asigurarea necesarului de spatii verzi
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiata in capitolul 1.3 .

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin PUG Mosnita Noua se prevede extinderea zonelor rezidentiale mai ales in proximitatea corpului principal de intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire individuala-regim mic de inaltime si a unei zone de functiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 10% din suprafata de zone verzi – conform legislatiei in vigoare si conform RLU aferent PUG.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este marginita de 3 artere de trafic dupa cum urmeaza: la sud - drumul de exploatare DE 559, la est – drumul comunal DC 886 Mosnita Noua – Urseni, la vest – drumul de exploatare 568/3.

Pentru deservirea rutiera se propune largirea tuturor profilelor stradale pentru a asigura capacitatile de trafic prevazute. Astfel drumul comunal DC 886 ce face legatura intre Mosnita Noua si urseni se propune a se largi la 18 m, in timp ce drumurile de exploatare se propun a se largi la 16 m (cel de la sud) si 16 m (cel de la vest).

Dorim sa subliniem faptul ca pe drumurile de exploatare extinse va fi permisa doar circulatia autovehiculelor cu masa totala maxima autorizata de 2000 kg.

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

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

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

- generarea unei zone de locuire si spatii de servicii, comert
- asigurarea accesului in zona studiata
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare
- asigurarea spatiilor verzi de protectie in zona cimitirului

ZONIFICARE FUNCTIONALA		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA			
		S mp	%	S mp		% din T	
Zona agricola		5000.00	100.00	0.00		0.00	
Zona servicii		0.00	0.00	640.10		12.80	
Zona locuinte		0.00	0.00	1503.30		30.06	
Circulatii	Rutiere carosabil	0.00	0.00	153.10	67.80	3.07	1.35
	Pietonale	0.00	0.00		72.25		1.45
	Spatii verzi de aliniam.	0.00	0.00		13.05		30.27
Spatii verzi		0.00	0.00	2703.50		54.07	
S teren totala		5000.00	100	5000.00		100.00	

■ **Funcțiunile propuse in zona studiata sunt:**

Locuire individuala
Spatiu servicii, comert
Circulatii auto, pietonale
Spatii verzi si plantatii spatii verzi de aliniamet de-a lungul strazilor

Din punct de vedere al consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta se poate remarca faptul ca se va fluidiza traficul si se vor asigura eventual noi locuri de munca si noi spatii locative.

■ **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al constructiilor de locuinte si a celor de servicii/ comert, prevazut la maximum P+1E+E.R. (M).

■ **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor.
Conform conditiilor din Avizul de Oportunitate cladirile se vor amplasa cu retrageri dupa cum urmeaza: spre DC 886 retragere de 6.00 m, fata de limitele laterale retrageri de 3.00 m iar fata de limita posterioara nu se prevad retrageri intrucat cladirea va fi amplasata langa subzona de spatii verzi.

■ **SISTEMATIZAREA PE VERTICALA**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale

■ **INDICI URBANISTICI:**

Procentul maxim de ocupare a terenului :

P.O.T MAX= 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului :

C.U.T. MAX.= 1.20

Spatii verzi minimum 10.00 %

H max cornisa = 9.00 m; H maxim cladire = 10.00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

PREVEDERI SPECIFICE.

■ Alimentarea cu apa:

Suprafata totală a zonei studiate este de 5.000 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Urseni.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse și a apei pentru umplerea autospecialelor ISU în caz de incendiu va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Urseni, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va extinde paralel cu drumul județean DJ 592D Mosnita Nouă-Urseni până pe str.Morii, unde există conductă de apă De.125 mm care va asigura necesarul de apă potabilă. Conducta se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.125 mm, L= 80 m.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în dreptul parcelelor din PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.125 mm, L=130 m și se va amplasa în zona verde a strazii proiectate în PUZ, astfel încât să existe posibilitatea de branșare a fiecărei parcele. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani.

Se prevăd bransamente de apă, la intrarea în fiecare parcelă, cu camin de apometru amplasate la cca 1 m față de limita de proprietate.

Debitele totale de apă sunt :

Q S ZI MED = 3,00 mc/zi = 0,0347 l/s

Q S ZI MAX = 3,90 mc/zi = 0,0451 l/s

Q S ORAR MAX = 0,33 mc/h = 0,090 l/s

■ Canalizarea:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul localității Urseni va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Mosnita Noua. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.).

Canalizarea propusă în PUZ se va extinde până la drumul județean DJ 592D Mosnita Nouă - Urseni, unde se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă din PVC-KG, D=400 mm, apele uzate urmând să ajungă în final la stația de epurare a municipiului Timisoara.

Canalizarea menajeră propusă în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm, L=140 m și se amplasează pe strada nou-creată în axul acesteia. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Racordurile parcelelor la rețeaua de canalizare vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta câte un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

Q U ZI MED = 3,00 mc/zi = 0,0347 l/s

Q U ZI MAX = 3,90 mc/zi = 0,0451 l/s

Q U ORAR MAX = 0,33 mc/h = 0,090 l/s

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, din PVC-KG, D=315 mm, L=175 m, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie, ambele propuse spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare pana la canalul de desecare aflat la limita sudica a parcelei studiate - Hcn 569, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 63,37$ l/s

Volumul bazinului de retentie este de 76 mc (~50 mp).

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 3.803$ mc/an

■ Alimentare cu energie electrica

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

■ Telecomunicatii

Situatia propusa

Se va realiza prin branșament la retelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

■ Alimentare cu caldura

Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii avand ca si combustibil gazul metan.

■ Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza racordarea la rețeaua de gaz metan.

Gospodarie comunala.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și o firma autorizata pentru efectuarea de astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire ,in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte și alte activitati viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor:

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Completarea și dezvoltarea cailor rutiere cu respectarea profilelor stradale prevazute in PUZ Mosnita Noua pentru zona in cauza si continuyarea profilelor stradale deja aprobate prin alte puz-uri de la nord,

- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.

- Zonificarea funcționala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.

- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.

- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.

- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic GENERAL) al Comunei Mosnita Noua

- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.

- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietate cu funcțiunea de teren liber arabil. Terenul se află în partea centrală a județului Timis.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 5000.00 mp.

Având în vedere proximitatea față de intravilanul Urseni deja existent, parcelarea este una de bun augur nefiind necesare lungimi considerabile de rețele pentru conectarea la utilități și fiind o dezvoltare sustenabilă.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarul terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone rezidențiale individuale și a unor spații de servicii/ comerț. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 5000.00mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren (proprietatea beneficiarului) nu există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale .

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de zona.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile existente in zona
- depozitarea deșeurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara rețelilor si spatiilor special destinate.
- Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare

- Protectia aerului

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor năarse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodărirea deșeurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor:

Nu se vor afecta calitatea apelor freatice sau calitatea aerului. Spatiile verzi sunt inexistente iar terenul este arabil (necultivat in acest moment). Prezentul proiect nu prevede autorizarea unor constructii astfel ca in urma acestui proiect singurele efecte sunt stabilirea gradului de edificare si a unor indici urbanistici in care viitoare investitii sa se incadreze.

b) natura cumulativa a efectelor:

Nu este cazul intrucat nu se afecteaza nici aerul nici apa freatica, nici spatiile verzi (inexistente in momentul de fata)

c) natura transfrontiera a efectelor:

Nu este cazul, comuna Mosnita Noua, respectiv satul Urseni se afla in partea estica a Municipiului Timisoara, care la randul lui nu este afectat de proiecte de natura transfrontaliera, fiind situat la o distanta suficienta de granitele tarii.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor):

Prezentul proiect prevede parcelarea terenului pentru o edificare ulterioara in urma altor proiecte (de Autorizare de Construire) si cedarea suprafetelor necesare pentru dezvoltarea drumurilor, astfel nu va fi afectata sanatatea umana sau mediul.

e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate):

Nefiind identificate efecte, nu putem defini marimea acestora, sau spatialitatea lor.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat.

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie știintifica ca sa ramâna în proprietate publica și sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000. In cazul de fata nu au fost identificate astfel de terenuri

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu putem vorbi de patrimoniu cultural in zona, intrucat suntem in extravilan, iar conform studiului arheologic facut nu exista nici potential arheologic.

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

Nu este cazul in prezentul proiect.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie știintifica ca sa ramâna în proprietate publica și sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Lista obiectivelor de utilitate publica

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul este in proprietatea Dl. Zamfirache Dumitru Vasile si are o suprafata totala de 5000.00 mp.

Circulatia terenurilor

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca terenul este situat in extravilanul Comunei Mosnita Noua si este in proprietatea Dl. Zamfirache Dumitru Vasile.

CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili P.U.G.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

Categorii principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă.

Distanța până la cele mai apropiate locuințe în partea de sud este de 16.95 m iar în partea de nord de 14.92 m. Spre est și spre vest această distanță crește la mai mult de 1.00 km.

Întocmit
arhitect Davidescu Roxandra

