

**P.U.Z. dezvoltare zonă rezidențială cu
funcțiuni complementare, dotări și servicii publice,
parcelele 412126 și 412127 Moșnița Nouă.**

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 14 / 2019

Faza: AVIZ de OPORTUNITATE (A.O.)

- 1) Denumirea proiectului: **P.U.Z. Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotari si servicii publice, parcelele 412126 și 412127.**
- 2) Amplasament.....: **com. MOȘNIȚA NOUĂ, jud. TIMIȘ**
- 3) Beneficiar..: **CRACIUNESCU Ioana, ANTONESCU Silviu și S.C. OMNI S.R.L.**
- 4) Proiectant general.....:
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU,
ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ
CIF 20854717
Str. Piatra Craiului , nr. 1, Timișoara**
- 5) Data predării proiectului : **martie 2020**



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF DE PROIECT :

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU

arh. Bugar Savu ,

ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

CIF 20854717

Str. Piatra Craiului, nr. 1, Timișoara.



URBANISM :

PROIECTANT : **arh. Bugar Savu ,**

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Prevederi ale PUG
- 3.2. Valorificarea cadrului natural
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări,
- 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

- 4.1. Categoriile de costuri

B. PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU.....	PI. 1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	PI. 2
3. REGLEMENTĂRI FUNCTIONALE.....	PI. 3
4. REGLEMENTĂRI FUNCTIONALE cvartal.....	PI. 6

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării : **P.U.Z. Dezvoltare rezidențială cu funcțiuni complementare, dotari si servicii publice, parcelele 412126 și 412127**

Beneficiar : **CRACIUNESCU Ioana, ANTONESCU Silviu și S.C. OMNI S.R.L.**

Faza de proiectare: **AVIZ de OPORTUNITATE**

Proiectant : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu**

Contract nr. : **14/2019**

Data elaborării : **martie 2020**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul acestui *Plan Urbanistic Zonal* este acela de a trasa cateva reguli generale de funcționalizare a teritoriului, (în prezent teren este liber, cu funcțiune agricolă), prin croirea unei trame stradale ierarhizate, stabilirea acceselor și a circulației în zonă, în corelare cu circulația majoră din vecinătatea municipiului Timișoara și a zonificării funcționale.

Elaborarea documentației de față, este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din vestul localității Moșnița Veche, zonă extravilană din vecinătatea municipiului Timișoara, în zonă destinată funcțiunilor dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Documentația s-a elaborat la comanda proprietarului terenului in suprafata de 6,53 ha. având ca subiect realizarea unor parcele pentru locuinte cu maximum 2 apartamente pe parcela si spatii pentru functiuni complementare si servicii. Au mai fost prevăzute spatii verzi, platforme si parcaje aferente.

De asemenea se prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în vestul teritoriului administrativ al comunei Mosnita Noua.

Amplasamentul se află în extravilanul localității Moșnița Noua, între intravilanul localității Moșnița Veche și limita cu Municipiul Timisoara.

Pentru zona aflată în studiu există Certificatul de Urbanism nr. 1960 / 28.10.2019 eliberat de

Primaria Mosnita-Noua.

Amplasamentul luat în studiu este format din parcelele cu nr. top:

412126 conf. CF nr. **412126**, Comuna Moșnița Noua

în suprafață de **15.000 mp**

proprietar: **CRACIUNESCU Ioana**

412127 conf. CF nr. **412127**, Comuna Moșnița Noua

în suprafață de **50.300 mp**

proprietar: **CRACIUNESCU Ioana, ANTONESCU Silviu și S.C. OMNI S.R.L.**

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru realizarea unor parcele pentru locuinte individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela si spatii pentru funcțiuni complementare si servicii. Au mai fost prevăzute spatii verzi, platforme si parcaje aferente, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior și anume *"PUZ-ului cu caracter director zona Timișoara-Moșnița Nouă"* proiect IPROTIM nr. 48.004/010/2005 elaborat la comanda CJTimiș, zona respectivă fiind prevăzută ca: *zonă de extensie urbana*, P.U.Z. cu caracter DIRECTOR "ZONA MOSNITA NOUA - ALBINA" elaborat de B.I.A. BUGAR SAVU, in 10.2009, si P.U.G.-ul in lucru al comunei Moșnița Noua.

Suportul topografic al P.U.Z. a fost ridicarea topografică la scara 1/1000, executată în 2019 și pusă la dispoziție de beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Moșnița Nouă are un important potențial de dezvoltare a locuirii, cât și al activităților complementare si serviciilor.

În partea de vest a teritoriului administrativ, în extravilanul comunei, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul P.U.Z. amenajarea unei zone cu parcele pentru locuinte individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela si spatii pentru funcțiuni complementare si servicii. Au mai fost prevăzute spatii verzi, platforme si parcaje aferente, drumuri de acces, echipare tehnico-edilitară, spații verzi, etc.

Terenul este amplasat în zona dintre localitatea Moșnița Veche si Municipiul Timișoara.

În prezent pe această sit folosința actuală este de teren agricol. Tendința de dezvoltare a localităților comunei Moșnița Nouă și a Municipiului Timișoara este de ocupare și construire în aceste zone.

2.2. Incadrarea în teritoriu.

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan , în zona de vest a localității Mosnita Veche pe teritoriul adminstrativ al comunei, fiind delimitata stfel :

Parcelele **412126** și **412127** se învecinează cu :

- la nord cu parcela Nr. cad. 412129 (Ps122/3), (un P.U.Z. de locuinte, aprobat)
- la sud cu De 123
- la vest cu De 121
- la est cu parcela 413474(A.124/1), (de asemenea un P.U.Z. de locuinte, aprobat)

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulară.

Suprafața totală a terenului este de 65.300 mp.

Zona este lipsită de factori de poluare.

2.3. Elemente de cadru natural.

Terenul luat în studiu are categoria de folosință teren arabil, fiind liber de construcții .

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în câmpia joasă denumită Câmpia Banatului , parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega. Structura geologică superficială (pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic), este specifică Luncii râului Timiș, în care formațiunile argiloase se întrepătrund cu cele nisipoase, ambele de vârstă relativ recentă, cuaternară.

Alternanța pământurilor argiloase, cu cele nisipoase, variațiile de culoare, granulometrie și a gradului de îndesare, respectiv a consistenței, scot în evidență caracterul lenticular și încrucișat al stratificației, caracteristic depunerilor aluvionare.

Se constată următoarea stratificație a terenului, ca urmare a studiilor geotehnice efectuat în vederea întocmirii unor PUZ-uri din zonă:

- La suprafață a fost întâlnit un strat sol vegetal în grosime de 0,30 m
- Urmează un pachet coeziv, (2,5-2,6 m) compus din 3 straturi debutând în partea superioară cu argilă- prăfoasă, cafenie, plastic vârtoasă cu concrețiuni carbonatice și feromanganoase și oxizi de Fe, continuând cu o argilă prăfoasă,cafeniu-cenușie, plastic vârtoasă, cu concrețiuni carbonatice ; pachetul coeziv se încheie cu stratul de praf nisipos, cafeniu-cenușiu, plastic consistent, umed.
- În continuare, se constată prezența unui orizont nisipos ușor diferit ca și alcătuire în cele două foraje realizate pe amplasament. În cazul forajului F1, orizontul nisipos este format dintr-un strat de nisip prăfos, cenușiu, mediu îndesat, umed, apoi inundat (între 2,8-3,1 m), urmat de stratul de nisip fin, cenușiu, mediu îndesat, inundat (între 3,1 –5,0m, strat neepuizat). În forajul F2 orizontul nisipos este constituit doar din stratul de nisip fin, identic cu stratul interceptat în forajul F1 (între 2,9-5,0 m, strat neepuizat).

Terenul bun de fundare este cel natural, constituit din argilă prăfoasă,cafenie, plastic vârtoasă.

Adâncimea minimă de fundare este de 1,0-1,3 m, față de nivelul terenului natural.

Calculul terenului de fundare se poate efectua, considerând o presiune convențională de bază de :

- $P_{conv.} = 200 - 240 \text{ kPa.}$

Seismic, în conf. cu normativul P 100/ 92, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având $T_c = 1,0 \text{ sec.}$, și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.)

Nivelul superior al apei subterane a fost atins la adâncimea de 2,9 m față de cota medie a terenului natural.

Acviferul freatic este cantonat în orizontul nisipos care apare începând cu adâncimea de 2,8-2,9 m.

Nivelul hidrostatic maxim absolut (NH_{max}) poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Adâncimea de îngheț este conf. STAS 6054/85 $h = 0,60 - 0,70 \text{ m.}$

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)

- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian în partea de sud-vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat-moderată.

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament, se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+1, P+1-2E +M, luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri.

2.4. Circulația.

Accesul din Timișoara se face pe direcția est - vest pe **Calea Buziașului** până la ieșirea din oraș, la intersecția cu calea ferată industrială. Traseul continuă pe drumul județean **DJ 592** Timișoara-Buziaș pe direcția est-vest, până la intersecția cu drumul comunal **DC 152**, de aici prin Moșnița Veche se ajunge în nord - estul localității, și pe drumul de 16 m, din P.U.Z.-ul aprobat de la nordul parcelei cu cinci drumuri de 12m, drumuri care duc până la parcelele din P.U.Z.-ul studiat.

Drumul județean este asfaltat și se prezintă într-o stare bună.

De asemenea se mai poate ajunge și dinspre vest pe drumuri existente din P.U.Z.-uri aprobate.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază, în apropiere de dotări tehnico-edilitare; apă, canal, gaz, rețea electrică, telefonie.

Pentru realizarea rețelelor de echipare tehnico-edilitare, se vor întocmi studii de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosința agricolă, nu prezintă nici un fel de surse de poluare a mediului.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidențială.

Terenul este plat, și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale PUG

Propunerile PUZ-ului sunt în concordanță cu prevederile *PUG Moșnița Nouă* și *PUZ cu caracter director zonă Timișoara- Moșnița Nouă*, care au în vedere pentru terenurile din vecinătate municipiului, dezvoltarea zonei cu specific de locuințe individuale cu dotările specifice aferente și care vor fi incluse în intravilanul localității.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor

cu echipare tehnico-edilitară, caracteristice unei zone de locuit, în „Zona Metropolitană a Aglomerări Urbane Timișoara”.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul amplasamentului studiat este în totalitate cuprins în circuitul agricol, având folosința de arabil .

Pe parcelele destinate pentru locuințe individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela și spații pentru funcțiuni complementare și servicii, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 10% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor este moderat de P - P + 1 E + M.

Aspectul exterior recomandat este al locuințelor din zona urbană, cu șarpantă de țiglă și în culori deschise.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția faptului că nu se recomandă realizarea de subsoluri.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

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

3.2. Modernizarea circulației

Amplasamentul se află în extravilanul localității Moșnița Veche,

Accesul din Timișoara se face pe direcția est- vest pe **Calea Buziașului** până la ieșirea din oraș, la intersecția cu calea ferată industrială. Traseul continuă pe drumul județean **DJ 592** Timișoara-Buziaș pe direcția est-vest, până la intersecția cu drumul comunal **DC 152**, de aici prin Moșnița Veche se ajunge în nord - estul localității, și pe drumul de 16 m, din P.U.Z.-ul aprobat de la nordul parcelei cu cinci drumuri de 12m, drumuri care duc pînă la parcelele din P.U.Z.-ul studiat.

Drumul județean este asfaltat și se prezintă într-o stare bună.

Pentru deservirea locală a parcelelor s-a mai prevăzut strazi de deservire locală, cu un prospect stradal de 12,00 m – având circulație în ambele sensuri.

S-a impus alinirea construcțiilor la minim 5,00 m, în interiorul parcelei, față de aliniamentul stradal, zonă tampon destinată spațiului verde și plantațiilor.

Drumurile locale s-au prevăzut în concordanță cu specificul terenului, folosind pantele naturale ale terenului și evitând ulterioare lucrări de nivelare.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare .

În cadrul PUZ sunt prezentate profilele transversale pentru fiecare caz în parte, urmând ca la fazele următoare de proiectare să se specifice toate detaliile privind realizarea străzilor de cvartal.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în incintă se va realiza pe trotuare de minim 1,0 m lățime.

Sistematizarea pe verticală

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticală este destul de redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale.

Evacuarea din zonă a apelor meteorice se realizează prin rigolele stradale, fiind conduse spre bazinul de retenție care va fi prevăzut prin proiect.

3.4. Zonificare funcțională- reglementări

La baza întocmirii acestui plan stau prevederile *Planului Urbanistic General, Planul de Amenajare a Teritoriului și Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director în Comuna Moșnița Nouă* elaborate anterior pentru zona studiată și documentațiile aprobate privind traseele majore de circulație.

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au făcut ținând cont de:

- particularitățile terenului
- posibilitățile de asigurare a utilităților în zonă
- integrarea în prevederile de dezvoltare generală a teritoriului

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu clădiri mici și medii, locuințe cu caracter preponderent urban.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt distribuite în subzone după cum urmează:

- alimentație publică-cafenele, cofetării, patiserii, unități de prestări servicii
 - dotări pentru *educație* (învățământ cu caracter privat),
 - *sănătate și asistență socială* (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, camine de batrani, etc.)
 - sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale,
 - spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri,
- Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este P, P+1E+M.

Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, activități productive cu următoarele condiții: să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - i. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - ii. să implice maxim 5 persoane;
 - iii. să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - iv. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; pentru activități de alimentație publică, se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - locuire colectivă;
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;

Aspectul exterior recomandat este cel al construcțiilor din zona urbană, cu șarpantă de țiglă și în culori deschise.

Soluția aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor.

Pe parcelele destinate construcțiilor, prin regulamentul de urbanism, se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 10% din suprafața lotului.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone de locuit.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafața totală studiată conf. C.F.= 6,53 ha
- Populație preconizată în zona studiată = 250 locuitori
- Număr de parcele = 63 pentru locuințe individuale (max. 2 apartamente)
1 pentru spații dotări si servicii (Camin de batrini)
2 pentru spații verzi

BILANT TERITORIAL (conf. suprafață din extras CF)

SUPRAFETE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	38.607,00	59,12
SPATII FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE	-	-	4.571,00	7,00
SPATII VERZI	-	-	4.571,00	7,00
SPATII CIRCULATIE, DRUMURI	-	-	17.551,00	26,88
TEREN AGRICOL	65.300	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	65.300	100	65.300	100

Pentru zona de locuințe individuale cu maximum 2 apartamente pe parcela, maxim P+1+M, se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) maxim de **30%**.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona de locuințe individuale este de maxim **0,90**.

Pentru zona de funcțiuni complementare, maxim P+1+M, se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) maxim de **40%**.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona de funcțiuni complementare este de maxim **1,20**.

3.3. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona limitrofa beneficiază de dotări tehnico-edilitare; apă, canal, gaz, rețea electrică, telefonie.

Pentru realizarea rețelelor de echipare tehnico-edilitare, se vor întocmi studii de specialitate.

Alimentarea cu apă și canalizare

Odată cu realizarea zonei de locuințe propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Lucrările propuse a se executa vizează asigurarea alimentării cu apă potabilă în sistem

centralizat .

De asemenea, pentru deservirea întregii zone, s-a prevăzut rețea centralizată de canalizare pentru apele menajere, constând din rețea centralizată de canalizare pentru incintă, legată la canalizarea municipiului Timișoara, prin extinderea rețelei de canalizare existente pe Calea Buziașului.

Apele pluviale se evacuează pe terenul liber sistematizat, fiind colectate prin rigole stradale și conduse la un bazin de retenție, amplasat pe terenul studiat.

Alimentarea cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru cca 70 de locuitori și vizitatori. Sursa de apă va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, rețea ce se va extinde de-a lungul drumului județean DJ 592, care face legătura între Timișoara și comuna Moșnița Nouă.

Întreg sistemul de alimentare cu apă care deservește locuințele propuse sau se propun în PUZ-uri va fi de tip centralizat, având ca sursă de apă sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara, care are disponibil în prezent un debit de apă suficient, la uzinele de tratare.

Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizarea stabilit pentru zonele de locuințe situate de o parte și de alta a drumului județean, DJ 592 va fi de tip separativ.

Canalizarea va prelua strict numai apele uzate menajere. Canalizarea se va realiza din tuburi de PVC-KG cu diametrii impuși de debitele preluate.

Se vor prevedea canale majore cu $D=350\text{mm}$ de-a lungul străzilor principale, și $D=300\text{ mm}$ pe drumurile secundare. În interiorul zonelor diametrii vor fi $D=100\text{-}200\text{mm}$.

Debitele de ape menajere provenite de la locuințele și dotările complementare amplasate în zonă vor fi centralizate în canalizarea principală de-a lungul DJ 592, de unde vor fi preluate de canalizarea municipiului Timișoara și descărcate în stația de epurare.

De-a lungul rețelei de canalizare fie cea amplasată pe străzile principale fie în interiorul zonelor, se necesită amplasarea de stații de pompare de ridicare de nivel, sau de traversare a canalelor de desecare întâlnite pe traseu.

3.SURSĂ

Sursa trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru incendiu. Sursa va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 70 vizitatori. Procentul de restituție se considera de 80% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă apreciată.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Suprafața totală a zonei studiate este de 6.53 ha, Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relația:

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizelor emise de SC ELECTRICA SA și SC ROMTELECOM SA, amplasamentul nu este afectat de instalații electrice sau telecomunicații.

a. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament vor apărea noi consumatori de energie electrică.

Pe amplasament se propune montarea unui post trafo de tip prefabricat alimentat dintr-o LEA 20kV SC ELECTRICA SA, din zonă.

Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelei de joasă tensiune sau cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu de 250W.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de SC ELECTRICA SA pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Racordul de 20kV al postului trafo
- Realizarea postului trafo de tip prefabricat
- Realizarea rețelei stradale de joasă tensiune ~ 1,0 km
- Realizarea rețelelor de iluminat stradal
- Realizarea branșamentelor trifazice la locuințe, cu montarea blocurilor de protecție și măsură BPM și la obiectivele din zonele cu dotări de agrement, terenuri sport.

b. Telefonie

Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de SC ROMTELECOM SA, în baza proiectului elaborat de aceasta, prin dezvoltarea rețelelor existente în zonă.

Lucrări necesare:

- Realizarea proiectului de telefonizare a zonei
- Realizarea rețelelor telefonice și branșarea locuințelor (se consideră 1 post telefonic / locuință) și a obiectivelor din zona cu dotări de cartier.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Alimentarea cu caldura

Asigurarea cu căldură se va face în sistem de încălzire proprie, folosind butelii GPL, combustibili lichizi speciali sau electric, respectiv gaze naturale atunci când acestea vor fi introduse în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există rețele de gaze naturale. În viitor, în măsura în care acestea vor fi introduse, se vor obține avizele necesare racordării la acestea.

Asigurarea alimentării cu gaz a investiției se va putea realiza prin racord și extindere a rețelei de gaz din Timișoara, aflată pe Calea Buziașului.

3.4. 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 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.

- Toate străzile proiectate sunt prevăzute cu plantații de aliniament.
- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp. de parcelă constructibilă.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Diminuarea surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție. Astfel, este previzibil că lucrările de construcții ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate. Conductele folosite pentru apă și canal vor fi de următoarele tipuri: tuburi de polietilenă PE-HD, PVC multistrat sau fontă ductilă, cu îmbinări realizate fie prin sudură, fie prin piese de îmbinare etanșe, eliminându-se pericolul scurgerilor de apă.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Riscuri de inundații.

Pentru a preveni riscurile de inundații este necesară curățarea canalelor de desecare existente de către proprietarul acestora și anume ANIF.

Având în vedere că sistemul de canale de desecare necesită reabilitare și a fost dimensionat numai pentru a prelua excesul de umiditate și nu cel rezultat din schimbarea de folosință din agricol în curți construcții edificabile, apele pluviale nu se vor descărca în sistemul de canale de desecare a ANIF.

Apele pluviale de pe case vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren.

Preluarea apelor pluviale de pe drum se realizează prin rigole amplasate în lateralul drumurilor. Apa de ploaie este colectată într-un bazin de retenție amplasat lângă HCn 85. Apele de ploaie colectate în bazinul de retenție se pot folosi la stropirea spațiilor verzi, spălarea străzilor. Lungimea rigolelor va fi de L= 380ml

În bazinele deschise cum este cazul nostru, pentru a preîntâmpina eventualele mirosuri urâte se plantează soiuri recomandate la stațiile de epurare în care procesul de epurare este doar pe bază de plante.

Epurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizată în sistem centralizat prin legarea la canalizarea municipiului Timișoara prin colectorul preconizat a se executa de către AQUATIM pe Calea Buziașului, colector care va putea prelua și apele uzate de la localitate Moșnița Nouă.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la spațiile de comerț și servicii din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua strict numai apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat.

Canalizarea zonei se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D = 200\text{mm}$. Canalul se amplasează în axul străzilor. Canalizarea se va descărca în canalul colector ce se va amplasa pe drumul de legătură, paralel cu HCn care la rândul lui se descarcă în canalul colector paralel cu DJ 592 care va lega Moșnița Nouă de canalizarea municipiului Timișoara.

Canalizarea stradală din PUZ funcționează în sistem gravitațional. Modul de descărcare în canalul colector se va stabili când se va ști profilul acestuia.

Pe canalizarea stradală se montează cămine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va avea în vedere ca pe fiecare dintre parcelele create viitorii ocupanți să prevadă platforme de depozitare controlată a deșeurilor, plasate la distanțe conforme cu normele în vigoare, care să nu stântească activitățile specifice fiecărui investitor.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată pe bază de contract și transportate la deponeul de la Timișoara.

Este interzisă înlăturarea deșeurilor prin ardere cu foc deschis.

Este recomandabilă colectarea deșeurilor pentru reciclare sau reutilizare.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Se vor poziționa spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor propuse, precum și plantații înalte, lucru care va contribui la efecte de diminuare a poluării sonore și a poluării aerului.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede o zonă verde deserving ansamblul studiat în vecinătatea canalului de desecare principal existent din zonă.

Spațiul destinat acestora este de 3276 mp, reprezentând 12 % din suprafața totală a zonei studiate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică

Se recomandă amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă, în legătură cu investițiile de anvergură mai mare.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea

lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform *anexei 6* din Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996.)

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 10% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile în localități se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală.

Se vor planta aliniamente de copaci pe străzile principale, în cadrul zonelor verzi propuse, marcate în profilul transversal al fiecărei străzi.

Se va asigura procentul minim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot și pe ansamblu.

3.5. Obiective de utilitate publică

Terenurile aferente drumurilor propuse vor trece în domeniul public.

Vor fi rezervate zonele de protecție ale canalului de desecare, care vor avea destinația de spații verzi.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în Planul de Amenajare a Teritoriului comunei Moșnița Nouă și în Planul Urbanistic General – proiect în curs de elaborare.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Planului Urbanistic Zonal constituie totodată studiul pe baza căruia se fundamentează introducerea în intravilanul comunei a amplasamentului studiat, prin P.U.G.-ul aflat în stadiul de elaborare.

Toate terenurile ce urmează a fi introduse în intravilanul extins prin prezentul P.U.Z., având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Toate intervențiile în zonă se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat, încadrându-se în prevederile acestuia.

Prioritățile de intervenție în zona studiată sunt considerate a fi cele legate de realizarea

infrastructurii, deci cele finanțate, în principal, de sectorul public.

Extinderea de noi rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de beneficiar, în totalitate sau parțial prin cooperare, funcție de amploarea acestora.

Lucrările de racordare și branșare, la rețelele edilitare publice din zona, se suportă în întregime de promotorul lucrărilor, sau de asociația de proprietari, care urmează să se ocupe de realizarea lucrărilor comune de viabilizare a teritoriului.

Funcționarea optimă a zonei, amplasată pe un teren aparținând în cea mai mare parte deținătorilor privați, nu poate avea loc decât în prezența obligatorie a echipărilor de infrastructură. Este îndeobște cunoscut faptul că existența prealabilă a infrastructurii atrage după sine dezvoltarea organizată a investițiilor, iar un teren lipsit de echipare (drumuri și rețele de tehnică edilitară) permite doar dezvoltări întâmplătoare și haotice.

Așa cum, însă, practica o demonstrează, este previzibil că presiunea sectorului privat va determina o răsturnare a ordinii de intervenție, lucru care se va solda cu apariția în zonă a unor obiective izolate, care vor funcționa în prima etapă prin aplicarea de soluții provizorii de echipare edilitară (foraje, fose septice).

Se apreciază că factorii de decizie din sectorul public trebuie să vină în întâmpinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care să se stabilească modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructură:

- stabilirea listei de proiecte necesare,
- etapizarea intervențiilor,
- identificarea de fonduri,
- implicarea tuturor factorilor interesați, etc.

Administrația publică locală, în calitatea sa de dublu arbitru între interesele generale ale comunității locale și interesele individuale particulare, va trebui să găsească modalități simple și raționale pentru gestionarea localităților și a terenului aferent, având în vedere efectele pe termen lung a deciziilor adoptate în politica de amenajare a teritoriului.

4.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

CATEGORII de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

- Dezmembrare parcele P.U.Z.
- Infrastructura rutiera străzi, cu profilare rigole aferente,
- Extindere rețea joasă tensiune, alimentare cu energie electrică,
- Trecerea în domeniul public parcela drum,
- 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,

CATEGORII de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale :

- Luarea în administrare a drumurilor.



Întocmit
arh. BUGAR SAVU

