MEMORIU GENERAL URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumire proiect	: *PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, PARCELA C.F.NR. 419703, COMUNA MOSNITA NOUA, SAT MOSNITA VECHE, JUD.TIMIS*
Faza proiect	: *PLAN URBANISTIC ZONAL*
Amplasament	: *COMUNA COMUNA MOSNITA NOUA, SAT MOSNITA VECHE, PARCELA C.F.NR. 419703,NR.TOP 419703 (NR.TOP VECHI A 57/18/1), JUD.TIMIS*
Beneficiar	: *LEDERER CORNELIA si LEDERER ADRIAN*
Proiectant general	: *Biroul Individual de Arhitectură " arh.Creţu Emanuel "*
Adresa sediu	: *Ghiroda, Str. Zimbrului nr.12, Tel. 0744 532619*
Nr. Proiect	: *338 / 2021*
Colaboratori : - Edilitare	: S.C. PROWASER SRL ing. FINTINEANU S.
- Electrice	: S.C. ELDD SRL ing. ALIN TUDOR
- Ridicari topo	: ing.SPILCA MARIUS-FLORIN

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentaţie se întocmeşte la solicitarea beneficiarului LEDERER CORNELIA si LEDERER ADRIAN, ca urmare a condiţiei impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1379 / 27.07.2021 emis de către Primăria comunei Mosnita Noua legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelării şi amplasării de construcţii de locuinţe pe terenul înscris în C.F. Nr. 4197030, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Veche cuprinzând numarul top. 419703 (nr.cad.vechi A 27/18/1) , suprafata 10.000 mp, Arabil în extravilan,.

Studiul cuprinde proprietatea beneficiarilor.

Documentaţia se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum şi în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind

Regulamentul General de Urbanism şi cele ale ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 privind normele de igienă.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2 000.

De asemenea s-a avut în vedere PUG Mosnita Noua in lucru si PUZ Director Mosnita Noua.

In cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U. Z. – ului, propunerea de urbanism a prevazut :

- Extinderea zonei de locuinţe pe teritoriul localitatii Mosnita noua în partea de nord a localităţii.
- Extinderea zonei de dotări şi funcţiuni complementare în localitate
- Completarea şi dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse şi vor face legatura cu trama intravilanului prevazută prin P.U.Z. Director Mosnita Noua si documentatii reglementate anterior.
- Extinderea reţelei de echipare tehnico-edilitară a zonei

Planul Urbanistic Zonal stabileşte strategia şi reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcţional, tehnic şi estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcţională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relaţii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în reţeaua urbană a localităţii
- asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei; alimentarea cu apă, canalizarea, sisteme de încăzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz
- reabilitarea conservarea şi protecţia mediului

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G. al comunei Mosnita Noua in lucru
- PUZ Director Mosnita Noua
- parcelări existente în zonele adiacente
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z. şi a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilităţi sau potenţiale zone de restricţie emise de regiile proprietare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluţia zonei

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă dintr-o parcela Până în acest moment zona luată în studiu este compusă dintr-o parcela proprietate a beneficiarilor în extravilan, menţionata în C.F. ca arabil extravilan, amplasate în zona de nord a intravilanului. In urma dezvoltării localităţii Mosnita Noua, zona a evoluat urbanistic si în continuare se va extinde intravilanul până la limitele stabilite de P.U.G.

In vecinătatea zonei studiate s-au întocmit până în prezent PUZ-uri aprobate, dezvoltarea construcţiilor de locuinţe, funcţiuni complementare, dotări şi servicii publice

luand amploare datorită aproprierii de perimetrul intravilan al localitatii Mosnita Veche si a drumurilor existente in zona .

2.2. Incadrarea în localitate

Terenul este situat în nordul localitatii sat Mosnita Veche, iar vecinătatile sunt:
- la nord str.Macesului si parcele de locuinte individuale in intravilanul localitatii
- la sud parcela teren agricol in extravilan A 57/17
- la est drumul de exploatare De 58 si str.Scorusului (drumul nou propus prin puz-uri avizate) canalul de desecare Hcn 39 si parcele individuale aflate in intravilan
- la vest canalul de desecare Hcn 58

Suprafața terenului este de 10.000 m^2.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată la şes , altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m faţă de cota Mării Negre.

Terenul are o suprafaţă relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potenţial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menţionată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Asfel zona menţionată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenţei apelor curgătoare, care au dus la transportarea şi depunerea de particole fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafaţa relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare şi a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase braţe şi zone mlăştinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni şi fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri şi nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcţie de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea siţuatii, stratificaţia poate să se schimbe pe distanţe uneori mici.

Din punct de vedere seismic, Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in localitatea Mosnita Noua sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt T_c = 0,7sec.; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $ß_0$ = 2,50; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare a_g=0,20g, faţă de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanţă a construcţiei în cauză.

2.4. Caracteristici climatice

Din punct de vedere al climei, zona comunei se integrează în zona Timişoarei, caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de 10 – 11^{0}C .

Precipitaţiile medii anuale – 600 – 650mm
- vânturile dominante sunt de Est şi Nord, apoi de cele de Nord - Vest şi Sud
- anotimpurile sunt bine conturate şi caracterizate:
  - primăverile sunt timpurii şi adesea capricioase
  - verile sunt uscate şi lungi
  - toamnele sunt lungi şi cu temperaturi relativ constante
  - iernile sunt blânde şi scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:
- temperatura medie multianuală a aerului : 8,8^{0}C.
- data medie a primului îngheţ : 11octombrie

- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax. ≥30^{0}C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitaţiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1 924,1 ore/an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

In anotimpul rece şi în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiaţie solară medie de 736 cal/m^2 la 21.06 şi 118 cal/m^2 la 22.12 cu coeficient de transparenţă a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160 – 180 zile

Din punct de vedere al particularităţilor topoclimatice se remarcă o repartiţie relativ uniformă în suprafaţă a unora dintre elementele meteorologice.

2.5 Circulaţia rutieră şi pietonală

În prezent accesul pe parcelă se poate face pe strada Scorusului si str.Macesului si din De 58.

2.6 Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este :

- C.F. 419703 Mosnita Noua, nr. cad. A 57/18/1 în suprafață de 1,00 ha., arabil extravilan, proprietar LEDERER CORNELIA si LEDERER ADRIAN.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
b) terenuri cu destinația de agricol, aflate în proprietate privată
c) drum de exploatare De 58
d) strada Macesului si str.scorusului

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.

Analiza situației existente a relevat disfunctionalități 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 de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

2.7. Echiparea edilitară

În apropierea zonei există proiectate momentan rețele de alimentare cu apă și canalizare si se poate face racordarea la noii consumatori prin extinderea retelelor existente in localitatea Mosnita Veche, pe strazile noi propuse, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În vecinatatea terenului studiat exista canalele de desecare Hcn 39 si Hcn 59.

La limita terenului exista retele electrice la care se poate face racordarea la noii consumatori.

La limita terenului exista retele de gaze naturale la care se poate face racordarea la noii consumatori.

2.8. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecţia mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislaţiei în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activităţi poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

2.9 Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.

In zona luată în studiu pentru P.U.Z. se găseste canalul de desecare Hcn 263, ce constituie capacitate de descarcare cu pompe şi irigaţii.

Conform Acceptului ce se va emite de A.N.I.F., canalul existent Hcn 39 va fi folosit pentru deversarea apei meteorice de suprafaţă, inclusiv din zona luată în studiu în acest proiect. Acestea printr-un sistem de şanţuri şi rigole deschise şi subtraversări de drum vor fi conduse gravitational spre un bazin de retenţie şi apoi spre canalul de desecare în mod controlat.

2.10 . Opţiuni ale populaţiei

Parcelarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinţei locuitorilor comunei pentru a se putea construi locuinţe proprietate personală cât şi altor persoane ce doresc să construiască. Proprietatea este proprietate privată, construcţiile ce urmează a se realiza sunt locuinţe individuale amplasate pe loturi private si clădiri cu funcţiuni complementare. Funcţiunile şi activităţile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

2.11 . Opţiuni ale Consiliului Local Dumbravita

Urmare a hotărârii Consiliului Local Mosnita Noua, si prin Certificatul de Urbanism nr. / emis de către Primăria comunei Mosnita Noua suprafeţele ce se vor prevedea pentru spaţii verzi aferente zonei vor fi de minim 7 % din suprafaţa totală, iar suprafeţele atribuite pentru dotari si servicii vor fi de minim 7 % din suprafaţa totală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Elemente de temă

Documentaţia prezentă se întocmeşte la solicitarea beneficiarilor în vederea parcelării şi amplasării de locuinţe si funcţiuni complementare.

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, pentru această zonă se prevede realizarea unei parcelări, beneficiarul intenţionând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcţii pentru realizarea de investiţii cu următoarele funcţiuni:

- Locuinţe familiale cu max.2 unitati locative pe parcela
- unităţi de servicii compatibile cu locuirea
- sedii, firme, cabinete, instituţii
- spaţii comerciale şi de alimentare publică de mioci dimensiuni
- construcţii specifice echipări tehnico- edilitare necesare deservirii zonei
- construcţii cu funcţiune mixtă compusă din funcţiunile enumerate mai sus

Construcţiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentaţia de faţă.

3.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2.1 Ridicare topo

In vederea realizării parcelării şi amplasării unor locuinţe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât şi

poziţia drumurilor şi a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine.

Suportul pentru partea desenată a prezentului PUZ, are la bază ridicarea topografică realizată.

3.2.2 . Referat geotehnic

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 ÷ 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de micofalii (fracturi).

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in localitatea *Mosnita Veche* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt T_c = 0,7sec.; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $ß_0$ = 2,50; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare a_g=0,20g,

Adâncimea maximă de înghet este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Sistemul de fundare va fi format din fundatii directe, urmand ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundatiilor sa fie definitivate in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic de fata (pentru faza PUZ), respectiv urmeaza ca acest studiu sa se completeze cu alte investigatii geotehnice necesare proiectelor tehnice, care sa permita concluziile necesare pentru definitivarea solutiilor de fundare (cota de fundare, sistemul de fundare, capacitatea portanta a terenului etc.).

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat ca nivelul apelor subterane apare la cota de -3,30 m fata de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (-0,50÷ - 1,00)m in functie de anotimpuri si de cantitatea de precipitatii. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subetrane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii).

Chimismul apei subterane nu a fost necesar sa fie determinat deoarece prezinta nivele care nu intercepteaza fundatiile cladirii propuse.

Conform buletinului de analiza chimica agresivitate sol fata de beton nr. 3822/2014, realizat de S.C. CARA S.R.L. rezulta :

- *este neagresiva* fata de beton (din punct de vedere al continutului de sulfati SO_4 =100,00mg/dm^3)
- *neagresiva* fata de beton din punct de vedere al pH =8,5
- *neagresiva* fata de beton din punct de vedere al aciditatii = 13,52ml/kg.

Din analiza stratificatiei prezentata anterior (pct. 6.1), se constata, ca terenul de fundare se incadreaza in terenuri medii, conform Normativului NP 074/2007 (tabelul A21 conditii de teren); cu un total de 9 puncte, deci un risc geotehnic de tip « REDUS », iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate ramane in « CATEGORIA GEOTEHNICA 1 » .

Terenul de fundare este alcătuit dintr-un pachet de pământuri coezive (prafuri argiloase, nisipuri) până la adâncimea de -7,00 m.

Terenul de fundare il constituie stratele alcatuite din :

- praf argilos galben, intre cotele –(0,80÷1,50)m, caracterizat prin urmatorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :
  - greutate volumica γ = 17,30 kN/m^3

- indicele porilor $e = (0,90 \div 0,88)$
- porozitatea $n = 48\%$
- umiditatea naturala $w = 21,50\%$
- indice de consistenta $I_C = (0,64 \div 0,68)$
- indice de plasticitate $I_p = 19,6\%$
- modul de deformatie edometric $M_{2-3} = (73 \div 75) daN/cm^2$
- unghi de frecare interioara $ø = 16^o$
- coeziunea specifica $c = 12 kN/m^3$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare şi stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convenţională de bază pentru (D = 2,00 m si B = 1,00 m), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de praf argilos galben: p_{conv} = 200,00 kPa, la care se vor aplica corecţiile de lăţime (C_B) şi de adâncime (C_D).

Pe baza caracteristicilor fizico-mecanice medii ale stratului de praf argilos si folosindu-se relatiile din STAS 3300/2-85, s-a realizat un calcul al presiunilor ($p_{conv.\ calc.}$, $p_{cr.}$ si $p_{pl.}$), pentru o fundatie continuua, incarcata centric, cu latimea la talpa B= 0,50m si adancimea de fundare D_f=-0,80m, rezultand urmatoarele valori :presiunea conventionala de calcul $p_{conv.\ calc}$=135,00 kPa, presiunea plastica $p_{pl.}$ =135,40 kPa; presiunea critica $p_{cr.}$ =236,90 kPa. (anexa nr. 22).

Pentru alte dimensiuni ale talpii fundatiilor, precum si in cazul unor incarcari aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacitatiilor portante ale terenului de fundare conform paragrafului 3.3.1 si 4.2.1 din STAS 3300/2/85. Aplicand corectia (pentru D si latimea B) conform standardului mentionat rezulta presiunea conventionala de calcul, la calcul (folosindu-se coeficientii de corectie pentru pamanturi coezive K_1=*0,05*, respectiv K_2=*2,00*).

Se recomanda fundarea pentru o cladire P.P+M(1 E) si la imprejmuiri la cota minima D_{min}=0,80m fata de terenul natural. Pe stratul de praf argilos galben. La cladirile P+2 E(3 E) se recomanda fundarea la cota minima D_{min}=1,50 m fata de terenul natural. Pe stratul de praf argilos galben.

Este necesara armarea talpii fundatiei cu centura de beton armat.

3.2.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcţiunii de locuire, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe , respectiv a protecţiei mediului. In zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activităţi sau funcţiuni poluante.

3.2.4 Lucrări rutiere

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces în zonă.

Pentru realizarea drumurilor se vor transfera în condiţiile prevăzute de lege , suprafeţele necesare către domeniul public.

Realizarea drumurilor se va face ţinând cont de prevederile P.U.G. Mosnita Noua, şi de PUZ-urile adiacente avizate .

Drumurile existente sau cele propuse vor avea prospecte modernizate

Drumurile se vor moderniza şi realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialişti autorizaţi.

Se vor respecta căile de intervenţie pentru maşinile de pompieri.

Apele pluviale vor fi colectate printr-o retea de canalizare, vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi si colectate intr-un bazin de retentie ce va fi

amplasat in zona de spatii verzi. Apele pluviale din bazinul de retentie vor fi evacuate controlat in canalul de desecare Hcn39.

Intre trotuar şi marginea carosabilă a drumului se vor prevedea aceste rigole,cât şi spaţii plantate de aliniament.

3.3. Prevederi ale P.U.G. in lucru

P.U.G. al comunei Mosnita Noua aflat in lucru prevede în zonă construcţii de locuinţe şi o extindere a reţelelor rutiere şi edilitare.

3.4 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan.

In aceste condiţii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare.

Realizarea construcţiilor se va face in limita regimului de P+1E+M/Er pentru zona rezidentiala (locuinţe individuale) şi P + 2 E + M/Er pentru zona dotari si servicii cu locuinte la etaj, acoperite cu acoperişuri cu şarpantă şi învelitoare din ţiglă sau tablă. Se vor realiza terase nebetonate şi plantate către spaţiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în aşa fel încat funcţiunile să fie însorite corespunzator normelor în vigoare.

3.5 . Modernizarea circulaţiei

Circulaţia ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto şi pietonal la dotări şi funcţiuni complementare şi la locuinţe, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenţii ce pot apărea , tehnice şi utilitare.

Sunt prevazute continuarea drumurilor aferente puz-urilor avizate in zona:

Este prevazuta largirea drumului de exploatare De 58 la un prospect de 16,00 m cu doua benzi de 3m lăţime carosabil, trotuare si spatii verzi de aliniament ce va respecta prospectul str.Scorusului.

Se va extinde si str.Macesului aflata la nord de parcela la un prospect de 12,00 m.

Se va continua drumul din partea de vest a parcelei cu un prospect de 12,00 m de-a lungul Hcn 59, propus si in puz-urile aprobate in zona.

Se va continua str.Afinului de la nord la sud conform puz-uriloraprobate in zona.

Se vor respecta căile de intervenţie pentru maşinile de pompieri.

Se vor asigura parcări pe terenurile proprietate raportat la funcţiunile propuse cf. R.G.U.

Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. De asemenea pe această zonă se vor realiza plantaţiile de aliniament şi spaţiile verzi aferente drumurilor.

Deservirea cu transport în comun a zonei, se va face cu linie de autobuze, ce fac legătura dintre satele aparţinând comunei ghiroda, urmând ca staţiile să fie instalate pe măsură ce evoluează zona.

3.5.1. Organizarea circulaţiei pietonale

Pentru circulaţie pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limitele parcelelor având o lăţime de 1,50 m şi fiind despărţite de circulaţia auto prin zone de plantaţii de aliniament.

3.6. Zonificarea funcţională, reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

3.6.1 Criteriile principale de organizare urbanistică - a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor şi amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă
- integrarea corespunzatoare a elementelor existente în soluţia propusă
- organizarea circulaţiei în zonă s-a realizat ţinând cont de rezolvarea circulaţiei în teritoriu, de necesitatea modernizării drumurilori datorită creşterii traficului actual impus şi de P.U.Z. director s-a avut în vedere asigurarea acceselor carosabile şi pietonale la parcelele nou create.
- Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potenţial deosebit de dezvoltare urbană.

Functional, parcela luată în studiu se împarte în urmatoarele zone funcţionale;

- Zona destinata construirii de locuinte individuale
- Zona destinata construirii de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj
- zona de circulatii destinata strazilor si plantatiilor de aliniament
- Zona de spatii verzi

3.6.2. Funcţiuni

Funcţiunile propuse în zonă sunt :

- Locuinţe individuale cu max.2 unitati locative pe parceal
- sedii, reprezentanţe firme, cabinete de avocatură, medicină, etc. la parterul cladirii de locuit
- construcţii cu funcţiune mixtă compusă din funcţiunile enumerate mai sus (ex. gospodaria de apa, P.T. si s.r.m.s.)
- circulaţii auto, pietonale, parcaje, garaje, parking
- spaţii verzi, plantaţii de protecţi

3.6.3. Regimul de aliniere şi amplasare al clădirilor

In cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcţiilor. Retragerea acestei limite faţă de aliniamentul drumului a fost stabilită la 5,00 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distanţelor prevăzute în codul civil şi cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenţii. Clădirile vor fi retrase de asemenea şi faţă de spatele lotului la minimum 10,00 m. Nu se vor putea executa construcţii pe limita din spate a lotului.

Se vor putea executa atât construcţii cuplate sau izolate cu maxim 2 apartamente pe parcela.

Construcţiile se vor amplasa în aşa mod încât să beneficieze de lumina naturală cu respectarea normelor în vigoare.

Construcţiile amplasate pe parcelele aflate la intersecţii de străzi vor respecta retragerea obligatorie faţă de cele două laturi aflate spre stradă.

3.6.4. Regimul de înălţime

- regim de înălţime maxim :
  - P+1E+M pentru zona de locuinţe P.O.T. maxim = 30%, CUT. Maxim = 0,900; H max. cornişă 8 m
  - P+2E+M pentru zona de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj P.O.T. maxim = 40%, CUT. Maxim = 1.050; H max.cornisa 11m

3.6.5. Frontul stradal

In cadrul zonei studiate frontul stradal al unui lot de locuinte este de 19,31 m. În adîncime terenul este variabil deoarece forma parcelelor determină dimensiunea, forma şi suprafaţa loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanţă cu folosinţa lor.

3.6.6. Bilantul teritorial si indici maximi admisibili

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m^2)	% din S	S (m^2)	% din S
1	TEREN ARABIL	10.000	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		4.858	49
3	ZONA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			952	9
4	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		3.488	35
5	ZONE VERZI	0		702	7
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10.000		10.000	100

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Este obligatorie sistematizarea reţelelor pe culoarele stabilite pentru utilităţi.

3.7.1 Alimentarea cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de 10.000 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al localitatii Mosnita Veche.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile şi stingerea unui eventual incendiu pentru constructiile propuse va fi reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a localitatii Mosnita Veche, retea existenta pe strada Agrisului si administrata de AQUATIM S.A. Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~372 m), se va amplasa in zona verde pe strada proiectata in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va extiende de-a lungul strazii Caisului (L~650 m) pana la strada Agrisului, unde se va bransa la reteaua de alimentare cu apa existenta.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

Q S ZI MED = 10,42 mc/zi = 0,12 l/s
Q S ZI MAX = 13,54 mc/zi = 0,15 l/s
Q S ORAR MAX = 1,12 mc/zi = 0,31 l/s

3.7.2 Canalizarea menajera

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Mosnita Veche, existenta pe strada Semenic, aflata in administrarea AQUATIM S.A.

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul strazii Caisului pe o distanta de L~770 m si se va racorda la conducta de canalizare menajera existenta pe strada Semenic. Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~373 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strada nou-creata si se va poza ingropat. Pe reteaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED}$ = 10,42 mc/zi = 0,12 l/s

$Q_{U\ ZI\ MAX}$ = 13,54 mc/zi = 0,15 l/s

$Q_{U\ ORAR\ MAX}$ = 1,12 mc/zi = 0,31 l/s

Retelele de apa-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public si se vor executa din fondurile beneficiarului.

3.7.3 Canalizarea pluviala

Apele de ploaie cazute pe drumurile si suprafele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315 mm, L=445 m, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate ambele in zona verde, pe parcela nr. 5), urmand ca apoi sa fie descărcate în canalul de desecare din zonă – Hcn 39, aflat la estul zonei studiate, printr-o conducta de refulare (L~182 m). Apa pluviala se evacueaza printr-o gura de descarcare, înainte de care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

Debitul de ape pluviale este: Q PL = 41,50 l/s

Volumul bazinului de retentie este de 33 mc.

Volumul anual al apelor pluviale va fi V= 3.735 mc/an

3.7.4 Alimentarea cu energie electrică

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu functiune de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente P+1E+M, Pi=4x2x15kW=120 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este Psim.max.abs.=4x2x5kW=40 kW.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu functiune de zona dotari si servicii cu maxim 2 apartamente P+2E, Pi=1x25kW+2x15kW=55 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este Psim.max.abs.=1x15+2x5kW=25 kW.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori edilitari aferenti parcelei cu functiune de zona verde este Pi=10 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este Psim.max.abs.=5 kW.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este Pi=10x0,1

kW = 1,0 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este Psim.max.abs.= 10x0,1 kW = 1,0 kW.

Puterea instalata estimata totala este Pi=186 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este Psim.max.abs.= 71 kW x 0,9≈64 kW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare şi anume Certificat de Urbanism şi Autorizaţie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obţine avizul definitiv cu soluţia alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuţie necesare constructorului precum şi avizele de gospodărie subterană pentru reţelele edilitare din zonă.

Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

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

La fazele următoare şi anume Certificat de Urbanism şi Autorizaţie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obţine avizul definitiv cu soluţia alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuţie necesare constructorului precum şi avizele de gospodărie subterană pentru reţelele edilitare din zonă.

Canalizaţie telecomunicaţii

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

Fiecare parcelă va beneficia de branșament de telecomunicații.

La fazele următoare şi anume Certificat de Urbanism şi Autorizaţie de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obţine avizul definitiv cu soluţia de racordare și branșament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuţie necesare constructorului precum şi avizele de gospodărie subterană pentru reţelele edilitare din zonă.

3.7.5 Alimentarea cu gaz

In zona parcelată există reţele de gaze naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori sunt necesare a se executa următoarele lucrări :

- Bransamentul de gaze naturale presiune redusa pentru fiecare imobil
- Post de reglare masurare

Branşamentele de gaze naturale presiune redusă se vor poza subteran la adâncimea de 1,10 m.

Postul de reglare-măsurare va fi prevăzut cu regulator şi contor volumetric. El va fi amplasat la limita de proprietate a parcelei.

Toate lucrările, atât de proiectare cât şi de execuţie vor fi executate de către firme autorizate de ANGNR Bucureşti.

Pentru încălzirea locuinţelor se vor monta la fiecare locuinţă centrale termice proprii pe gaz, de capacitate mică, prevazute cu coş pentru evacuarea gazelor nearse.

Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor realiza racorduri la reţeaua de gaze naturale proiectată.

Această soluţie va fi studiată şi adoptata pe baza unor proiecte de specialitate ce se vor realiza cu respectarea prevederile normativelor şi legislaţia în vigoare.

3.8 Deşeurile menajere

Deşeurile menajere vor fi depozitate în pubele şi containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate şi golite periodic de către intreprinderea de salubritate specializată , pe baza unui contract de servicii între locatari şi această intreprindere de salubritate.

3.9 Protecţia mediului

In zonă nu se pun probleme speciale de protecţie a mediului prin construcţia de locuinţe şi funcţiuni complementare. In vederea protecţiei mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilităţile urbane
- depozitarea deşeurilor menajere în pubele şi containere etanşe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spaţii special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, lemn,etc.
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere şi nu se vor depozita deşeuri menajere în afara reţelelor şi spaţiilor special destinate

3.9.1. Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru apa freatica:

a. apa menajera - Sursa de apa: din reteaua localitatii Mosnita Noua, sat Mosnita Veche

Consumul de apa: Nr. de oameni: 75. Nr. de ore pentru consum: 24ore/zi

Volum de apă consumat : $Q_{or\ max}$ = 1,12 mc/h (0,31 l/s)

Volumul de ape uzate evacuate la canal : - $Q_{uz\ or\ max}$ = 1,12 mc/h (0,31 l/s)

Se prevede realizarea de reţele de canalizare de PVC-KG Φ250, care să se racordeze la canalele colectoare de pe drumurile principale.

b. Apa pluviala: Debitul apelor de ploaie s-a calculat conform STAS 9470-73 zona 13 f 1/2 i =145 l/sec.ha, V_{anual}= $Q_{l/s}$ x t x 60 x $100_{zile/an}$/1.000 = mc/an

V_{anual} = 41,50 x 15 x 60 x 100/1.000 = 3.735 mc/an

Apele pluviale de suprafaţă vor fi preluate prin rigole deschise executate pe lângă drumuri şi vor fi conduse gravitational spre bazinul de retenţie de 33 mc şi apoi vor fi folosit pentru stropirea spaţiilor verzi sau deversarea in canalul de desecare Hcn39.

3.9.2. Protecţia aerului

Spaţiile de locuit sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă sub nivelul V med = 0,1 mc/ora

Evacuarea gazelor se face pe coşuri prevazute pentru fiecare imobil şi racordate la centrale proprii.

Diametrul cosului: Dn coş max.= 180 mm

Prizele de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcţie de tipul centralei termice: - priza directa de aer
- priza directă centrată pe coşul de evacuare

Centrala termică proprie cu următoarele caracteristici:

- Coş de evacuare noxe: - înălţimea coşului = 0,8m de la limita coamei clădirii
  - Diametrul coşului min. = 100mm
  - Poziţia coşului : +5^0 (scos pe faţadş) şi până la 90^0 (scos pe acoperiş) faţă de orizontală

3.9.3. Bilanţul de deşeuri

Gospodarirea deseurilor

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

Deşeurile rezultate 23mc/an, compuse din:

- Ambalaje şi pierderi funcţionale de produse, care se pot uşor colecta în containere de 1,2 – 2,0 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare locuinţă, în spaţii special amenajate prin proiect.

3.10 Obiective de utilitate publică

Ca obiective de utilitate publică se poate menţiona suprafaţa de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumului şi a zonei de reţele edilitare şi posibilitatea realizării în zonă de funcţiuni cu caracter public.

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z.:

- 42 % este proprietate publică a Consiliului Local Mosnita Noua reprezentand drumurile comunale si zonele verzi.
- 58 % este proprietatea privată a beneficiarului persoana fizica

Lucrarile propuse a se realiza sunt : căi de comunicaţie, străzi secundare din interiorul platformei, echiparea tehnico- edilitară, lucrări de protecţia mediului.

Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public. Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători este cuprinsă în cadrul pl. 06.

3.11 Protecţia împotriva incendiilor

Date generale despre construcţii.

Construcţiile au regim de P+1E+ M/Er cu o înălţime la coamă de max. 9 m sau P+2E+M/Er pentru dotări şi servicii publice cu locuinte la etaj cu o înălţime maxima la cornisa de 11 m si se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată şi nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistenţă este mixtă, formată din pereţi din zidărie de cărămidă sau BCA de minim 30 cm grosime şi sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundaţii continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundaţii izolate.

Planşeele sunt din beton armat şi se descarcă pe pereţi şi stâlpi prin centuri , respectiv grinzi din beton armat.

Acoperişul este format din şarpantă din lemn şi învelitoare ceramică sau tablă.

Garajele care sunt înglobate în clădire se separă de acestea cu ziduri din cărămidă de 30 cm grosime şi uşi metalice rezistente la foc 90 min.

Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple şi au deschiderea min. de 1m, amplasate la căile de comunicare exterioare şi carosabil.

Performanţele la foc ale cladirilor:

Riscul de incendiu este mic, având sarcina termică calculată sub 420 Mi/mp.

Gradul de rezistenţă la foc este "gradul II", având materialele din structura portantă şi din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere) practic incombustibile C1 şi rezistente la foc 90 minute.

Distanţa între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lăţimea de min. 1m, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanţe mai mari de 6 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare, propagarea focului este limitată de înălţimea parapeţilor de la ferestre, 0,90m şi prin planţeele de beton armat.

3.12 Cadrul legal

- legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor...
- legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor
- legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar şi publicităţii imobiliare
- legea nr.5/2000 privind zonele protejate
- legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii
- legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului
- legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor
- legea nr. 107/1996 privind apele
- H.G. 525/1996 privind regulamentul general de urbanism
- codul civil
- O.M.S. 119/2014 privind igiena şi modul de viată a populaţiei
- O.Comun 135/2010 Ape, Paduri; Pr. Med.; MLPAT

4 . CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate şi integrate în viitorul P.U.G. Mosnita Noua
- ca priorităţi în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare şi drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcţii şi a păstra un caracter rezidenţial peisager cu zone plantate abundent şi construcţii puţine.
- In zonă se observă o dezvoltare importantă de construcţii de locuinţe.

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că şi dezvoltarea unor construcţii rezidenţiale de locuinţe in zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul doreşte să realizeze o parcelare destinată construcţiei de locuinţe

individuale. Clădirile vor avea un regim maxim de P+1E+M/Er si P+2+M/Er pentru dotări şi servicii. Terenul se va dezmembra cu părţi aferente fiecărei locuinţe . Casele vor cuprinde funcţiunile specifice locuinţelor, garaje şi spaţii de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă şi canal, spaţii de depozitare a pubelelor de gunoi.

Pentru dezvoltarea acţiunilor de modernizare şi ambientare a spaţiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarele lucrări care pot condiţiona aplicarea prezentului PUZ

- Întocmirea proiectelor de execuţie pentru extinderea tuturor reţelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulaţiilor şi a elementelor de ambientare.
- Implicarea beneficiarilor în proiecte de parteneriat public-privat, în vedere atragerii de fonduri structurale, datorită faptului că echiparea întregii zone depăşeşte cu mult posibilităţile de realizare ale acestora de către administraţia locală.

Preluarea drumurilor de acces de către administraţia locală şi extinderea reţelelor tehnico edilitare reprezintă prioritatea în dezvoltarea efectivă a zonei, eliberarea autorizaţiei de construire fiind condiţionată de existenţa acestora sau în cel mai defavorabil caz de existenţa unor proiecte în fază de execuţie. În faza finală se vor amenaja drumurile de acces, în vederea unei funcţionări în condiţii normale a zonei.

Intocmit ,
arh. Creţu Emanuel

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Emanuel C. CREŢU
arhitect
D E
ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE
PARCELA C.F. NR. 419703 COMUNA MOSNITA NOUA, LOCALITATEA MOSNITA VECHE, JUD.TIMIS

BENEFICIAR : LEDERER CORNELIA si LEDERER ADRIAN

CAP. 1 - GENERALITATI

Art.1 - 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Dezvoltare Zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii - C.F. nr. 419703 comuna Mosnita Noua, jud.Timis" si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certificate de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor în zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Art.2 - 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Hotararea Consiliului Local Mosnita Noua nr. din
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal,

1.3 Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la "PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE ParcelA c.f.nr. 419703, EXTRAVILAN MOSNITA NOUA, jud. Timiş", se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Mosnita Noua, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate publică al Administraţiei Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren din teritoriul administrativ al comunei Mosnita Noua, jud. Timiş constituită din parcela cu NR.CF. 419703, NR.TOP 419703 (nr.top vechi A57/18/1) în suprafaţă totală masurata de 10.000 mp, extravilan Mosnita Noua.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde şi la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Mosnita Nouai preluarea prevederilor considerate benenfice pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

CAP. 2 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

2.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4. Orientarea faţă de punctele cardinale

Spaţiile pentru funcţiuni care pretind iluminat natural , vor fi orientate în aşa fel încât să beneficieze de lumina naturală , cu respetarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfasoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală pe o perioadă de minim 1 ½ h.

Art. 5. Amplasarea faţă de drumurile publice

Toate parcelele vor avea acces direct din drumurile publice.

Art. 6. Amplasarea fata de aliniament

Construcţiile trebuie să fie amplasate :

- la 5,00 m faţă de frontul stradal conform cu aliniamentul indicat în planşa " Plan de situatie, Reglementări Urbanistice – pl. 03 ".

- excepţiile de la regulile mai sus menţionate se aplică în situaţia cabinelor de poartă, a posturilor de transformare şi a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă

Art. 7. Amplasarea în interiorul parcelei

Distanţa minimă de la o construcţie P+1E+M până la cel mai apropiat punct al limitei laterale va fi de 2,00 m daca sunt amplasa goluri la încăperile aflate spre acea limită. Pentru clădirile mai înalte se va stabili o retragere de h/2 faţă de limitele laterale ale parcelei, unde h este înălţimea la cornişă.

Se vor putea executa construcţii individuale, modul de amplasare cuplat sau izolat cu maxim 2 apartamente pe parcela.

Distanţa minimă de la o construcţie până la limita posterioară a parcelei este egală cu jumătate din înălţimea construcţiei, dar nu mai puţin de minimum 10,00 m la, cu respectarea zonei de implantare a construcţiilor indicate în documentul grafic. Distanţa minimă a construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelelor care sunt comune cu limita posterioară a altor loturi sau cu parcele care au altă destinaţie decât locuinţă este de 3,00 m.

Clădirile carea adăpostesc locuinte cu functiuni complementare se vor putea amplasa la o distanţă minimă egală cu h/2 din înălţimea la cornişă dar nu mai mică de 3,00 m faţă de limitele laterale.

Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe aceeaşi parcelă se va face ţinând cont de de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări.

Construcţiile de garaje şi anexele gospodăreşti (terase, chioşcuri, magazii unelte, etc.) din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele de proprietate cu condiţia de a nu depăşi înălţimea de 3,00 m.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor conform atat cu reglementarile in vigoare cat si cu normele locale.

Nu se admit calcane spre vecini decît pentru garaje sau clădiri cuplate.

La amplasarea construcţiilor în interiorul parcelelor în care există reţele edilitare ce deservesc zona, se interzice edificarea construcţiilor în zona reţelelor, cu respectarea zonei de protecţie a acestora şi a dreptului de servitute impus.

Toate construcţiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanţe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcţiuni pe care le adăpostesc.

Art. 8. Poziţionarea coamei în raport cu axul drumului

Fiind o zonă amplasata intre alte zone construite , pentru armonizarea zonei şi avînd în vedere orientarea majoritara a parcelelor est-vest, se propune ca orientarea coamei principale a caselor să se facă perpendicular pe drum, pentru a permite însorirea pe cît posibil a terenului.

2.2 . REGULI CU PRIVITE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 9 Accese carosabile

Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiţie, pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde.

Orice construcţie trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate , apărare contra incendiilor şi protecţiei civile.

Accesul la clădiri va fi situat şi dimensionat în funcţie de funcţiune în aşa fel încât să permită autovehicolelor să intre şi să iasă fără manevre.

Art. 10. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, cu trotuare de minim 1,00 m latime.

2 . 3 . REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 11. Realizarea de reţele şi instalaţii tehnico – edilitare

Lucrările de echipare cu reţele tehnico – edilitare în zonele cu condiţionare a construcţiilor se vor executa pe terenuri domeniul public si se vor face cu avizul deţinătorilor de utilităţi, cheltuielile suportate conform Planului de actiune.

Toate reţelele stradale : alimentare cu energie electrică,apă,canalizare,gaza naturale,telecomunicaţii se vor realiza îngropat

Nu vor fi date în funcţiune construcţiile realizate până când nu vor fi racordate la reţelele edilitare : alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Reţelele de energie electrică,gaze naturale,telecomunicaţii,apă,canalizare sunt proprietatea publică a comunei.

11.1. Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentare cu apă a tuturor construcţiilor ce prin specificul lor o necesită este obligatorie branşarea la reţeaua de apa comunala prin extinderea retelelor existente.

Canalizare ape uzate şi evacuare ape pluviale:

1. **ape uzate** – branşarea construcţiilor la reţeaua de ape uzate menajera comunala este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecţia mediului.

2 . **ape pluviale** – orice amenajare realizată pe o parcela trebuie rezolvată în aşa fel încât să nu permita scurgerea apelor pluviale pe terenuri din vecinatate

– orice amenajare trebuie rezolvată în aşa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale prin rigolele stradale prevăzute în proiect

Apele pluviale vor fi colectate printr-o retea de canalizare, vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi si colectate intr-un bazin de retentie V=54 mc ce va fi amplasat in zona de spatii verzi.Apele pluviale din bazinul de retentie vor fi evacuate controlat in canalul de desecare Hcn39.

11.2. Reţele electrice şi de telecomunicaţii

Alimentarea cu energie electrică

Instalaţiile trebuie să permită racordul subteran la reţelele stradale. Instalaţiile de alimentare şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă

prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei inconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalaţiile trebuie să permită racordul subteran la reţelele stradale. Instalaţiile de alimentare şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare.

11.3. Reţele termice, alimentarea cu gaze

Centralele şi punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în aşa fel înt să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjuratoare. Alimentarea acestora se va face de la reţeaua urbană de gaze naturale.

Reţelele de alimentare cu gaze şi racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branşare vor fi amplasate în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor şi împrejurimilor.

2 . 4 . REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 12. Parcelarea

Caracteristici ale terenurilor:

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafaţa minimă : 500 mp
- Lăţimea la stradă să fie mai mică decât adâncimea parcelei
- să fie accesibil dintr-un drum public
- să aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărare contra incendiilor şi protecţiei civile.
- Alipire – maxim 2 parcele cu aceiasi functiune si cu respectarea prezentului regulament
- Dezlipire – nu este cazul

Art. 13. Inălţimea construcţiilor

Regimul de înălţime al construcţiilor propuse este condiţionat de raţiuni funcţionale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Pentru zona rezidenţială cu locuinţe familiale regimul de înălţime va fi în limita max. P+1E+M, cu o înălţime maximă de 8,00 m la cornişă. Mansarda se va rezolva doar pe un singur nivel.

Pentru zona de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj, regimul de înălţime va fi în limita max.P+2E+M, cu o înălţime maximă de 11,00 m la cornişă.

Construcţiile cu învelitori tip şarpantă, vor avea panta acoperişului între 30– 40 °

Art. 14. Aspectul exterior al construcţiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizaţia de construire poate fi refuzată dacă o construcţie prin situare, arhitectură, dimensiuni şi aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului şi intereselor vecinătăţilor, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru faţade vor fi : alb,alb-gri natur,ocru,culori armonizate.

Construcţiile vor avea acoperiş tip şarpantă sau învelitori terasă

Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardei se va putea face cu lucarne sau ferestre tip Velux.

Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea.

Invelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab,inclusiv la garaje.

Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale ca şi clădirile de locuit.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistenţă mare în timp şi specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcţie destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în imprejmuiri. Exceptie o fac zidăriile de piatră aparentă sau caramidă aparentă special executată în acest sens.

Art. 15. Procentul de ocupare a terenului

Se consideră P.O.T. maxim = 30% pentru zona de locuire, 40% pentru zona de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj .

Prescripţia privind P.O.T. maxim se va aplica în corelare cu prevederile art. 6 şi art. 7 al prezentului regulament.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului : C.U.T. maxim admis pentru zona de locuinţe este 0,900, 1,050 pentru zona de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj

2 . 5 . REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 16. Parcaje

Staţionarea vehicolelor corespunzatoare utilizării construcţiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecarei parcele.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor conform atat cu reglementarile in vigoare cat si cu normele locale. Suprafeţele de staţionare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată şi a normativelor locale în vigoare.

Fiecare parcelă va avea obligatoriu 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Autorizaţia de construire poate fi refuzată în situaţia imposibilităţii rezolvării staţionării autovehiculelor necesare pentru funcţiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spaţiilor verzi de aliniament în spatii pentru garaje şi parcaje.

Art. 17. Spaţii verzi

Un spor de suprafeţe de spaţii verzi o constituie grădinile din spatele construcţiilor cât şi zonele din faţa construcţiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spaţiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile şi parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton, dală piatră sau tip cărămidă.

Amenajarea spaţiilor publice , realizarea construcţiilor şi a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentaţii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenţi vor fi păstrati la maximum. Construcţiile trebuie să fie amplasate în aşa fel înt să respecte plantaţiile existente.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligaţia de a trata terenul neconstruit şi neamenajat cu spatii verzi şi de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.

Se va trata ca spaţiu verde minim 7% din suprafaţa totală a terenului.

Se vor amenaja plantaţii de protecţie, în special de-a lungul căilor publice , acestea fiind dimensionate în funcţie de vântul dominant, de vecinătaţi şi de caracterul zonei înconjurătoare.

Art. 18. Imprejmuiri

Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural şi trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcţie şi esenţelor vegetale, cât şi prin calitatea execuţiei.

Spre frontul străzilor şi la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice,lemn,cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentale. Inălţimea împrejmuirilor va fi de max.1,80 m cu soclu plin de 0,30- 0,60 m şi vor putea fi dublate de un gard viu.

De la casă şi până la spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie) cu o înălţime max.de 2,0 m

Sunt de preferat împrejmuirile cu plantaţii sau în a căror componentă intră şi plante.

Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la împrejmuiri.

2 . 6 . REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA MEDIULUI

Art. 19. Protecţia calităţii factorilor de mediu

Amplasarea construcţiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă activitaţile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

Construcţiile care prin natura funcţiunilor pe care le adăpostesc sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislaţia sanitară şi de mediu în vigoare pentru zone de locuinţe şi funcţiuni complementare, (exemplu de poluanţi sonori – restaurante, alimentaţie publică, echipamente de aer condiţionat , etc.). In ipoteza că una din funcţiunile admise în

zonă este susceptibilă de zgomote , se vor cere studii şi avize specifice care să demonstreze că s-au luat măsuri de protecţie la zgomot prin proiectare.

Art. 20. Gestionarea deşeurilor

Deşeurile rezultate în urma activităţilor ce urmează a se desfăşura în zonă vor fi adunate în containere specializate şi transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului aferentă localităţii de catre firme specializate.

Deşeurile menajere vor fi depozitate în pubele şi containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

2.7. DISPOZIŢII FINALE

Art. 21 Litigiile. Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile dministraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

CAP. 3 - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ.

3.1 ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE.

În zona studiată sunt propuse următoarele
UTR1- subunitatea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela
UTR2- subunitatea de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj

CAP. 4 - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCŢIONALE.

4.1 UTR 1 – ZONA PENTRU LOCUINŢE INDIVIDUALE.

4.1.1 Delimitare.

Zona pentru locuinţe este delimitată de artere de circulaţie şi terenuri intravilane, parcelate.

4.1.2 Caracteristici.

Zona este destinată locuinţelor individuale mici, cu regim de înălţime de max. P+1E+M

4.1.3 Reglementări.

Funcţiunea dominantă a zonei.

Funcţiunea dominantă pentru zonă este cea de **locuinţe individuale** cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Funcţiunile complementare admise ale zonei.

In subzona UTR1 este permisă utilizarea unor spaţii de la parterul unor clădiri de locuit pentru functiuni complementare de birouri.

Este permisa unificarea parcelelor pentru a permite realizarea cerintei de realizare a investitiilor preconizate. Aceste parcele trebuie sa respecte art. 12 – Parcelarea - din prezentul regulament.

- Alipire – maxim 2 parcele cu respectarea prezentului regulament
- Dezlipire – nu este cazul

Funcţiunile nepermise în zonă.

Alte tipuri de locuire fata de cele enumerate la art.1

Nu este permisă amplasarea de construcţii industriale, ateliere, etc şi de

gospodărie comunală sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajari de noxe.

Funcţiunile propuse, prin natura şi amploarea activităţilor nu trebuie să perturbe circulaţia auto sau cea pietonală din localitate.

Este permisă folosirea a max. 25% din suprafaţa parcelei pentru grădinărit, cu condiţa ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă şi clădire.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenţie a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

4.2. UTR 2 – ZONA DE DOTARI ŞI SERVICII PUBLICE CU LOCUINTE LA ETAJ.

4.2.1 Delimitare.

Zona pentru locuit cu dotari şi servicii este delimitata prin artere de circulaţie si parcela de locuit.

4.2.2 Caracteristici.

Zona are ca scop asigurarea serviciilor compatibile cu locuinţele preconizate, cu privire în special la asigurarea traiului zilnic al populaţiei precum şi a serviciilor ocazionale, periodice necesare.

4.2.3 Reglementări.

Funcţiunea dominantă a zonei.

Funcţiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de dotari si servicii, cu posibilitatea locuirii la etaj.

Funcţiunile complementare admise ale zonei.

In subzona UTR2 de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj (maxim 2 apartamente) este permisă utilizarea unor spaţii de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerţ, servicii, sau activităţi ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.). Funcţiunea dominantă, locuirea, trebuie să existe pe fiecare parcelă.

Este permisă realizarea de mici dotări de comerţ alimentar şi nealimentar şi a dotărilor de alimentaţie publică - cu condiţia ca acestea să fie de mică amploare, maximum 10 locuri de parcare (în condiţii normale de funcţionare). Condiţiile de funcţionare vor fi specificate pentru fiecare caz,cu acordul vecinilor direct implicati, prin Certificatul de Urbanism eliberat.

Funcţiunile nepermise în zonă.

Nu este permisă amplasarea de construcţii industriale de productie sau de depozitare, de depozite de gunoi, de dotări de gospodărie comunală, sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajari de noxe.

Funcţiunile propuse, prin natura şi amploarea activităţilor nu trebuie să perturbe circulaţia auto sau cea pietonală din localitate.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră

şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenţie a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

Alipire – nu este cazul

Dezlipire – nu este cazul

4.3 – ZONĂ CĂI DE COMUNICAŢII RUTIERE.

4.3.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto şi pietonale.

4.3.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto şi pietonal la toate obiectivele şi parcelele noi propuse.

În organizarea ierarhică a circulaţiilor, s-au organizat străzi colectoare, străzi principale şi străzi secundare, fiecare dimensionate corespunzător.

4.3.3 Reglementări.

Se interzice a se realiza orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumuri şi vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranţă şi protecţie a drumului cu excepţia celor care le deservesc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiţia ca acestea să nu afecteze în vreun fel desfăşurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesaţi.

Pentru toate căile rutiere se impun şi următoarele reglementări generale:

- marcarea şi semnalizarea corespunzătoare;
- întreţinerea periodică a căii de rulare, a şanţurilor şi a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmării:
  - categoria traseului carosabil;
  - zona funcţională pe care o străbate;
  - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
  - realizarea fâşiilor de protecţie.

4.4 – ZONA PENTRU SPAŢII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECŢIE.

4.4.1 Delimitare.

Zona este amplasata la intersectia strazilor Macesului si Afinului cu profile de 12,00 m.

4.4.2 Caracteristici.

Zona este destinată zonelor verzi amenajate destinate pentru squaruri, gradini publice, parcuri cu acces public nelimitat si fasii de protectie.

4.4.3 Reglementări.

Sunt permise amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate, şi altele asemenea.

Sunt permise amplasarea de reţele tehnico-edilitare şi construcţii edilitare

subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retentie, staţii pompare, posturi de transformare, firide electrice şi de telecomunicaţii, etc) cu condiţia ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spaţiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcţii.

Intocmit :
arh. Creţu Emanuel

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Emanuel C.
CREŢU
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA