



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

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



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. BS365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

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

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

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

Data: Mai 2022



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

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

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

2.4 Ocuparea terenurilor

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

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

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

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

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

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

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

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

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor cu caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

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

2.5 Probleme de mediu

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

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+1E+Er/M pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente, respectiv P+2E+Er/M pentru locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Comunei Moșnița Nouă, Direcția de Urbanism.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2 Prevederi ale PUG

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Zona din lungul drumurilor va fi valorificata ca spatiu verde si va fi agrementata cu plantatii adecvate sitului.

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

3.4 Zonificarea teritoriului

Tinand cont de dezvoltarea urbana a localității Urseni se inainteaza urmatoarele propuneri:

- o parcelare a terenului in loturi cu suprafete diferite ce nu vor fi mai mici de 500 mp, in vederea transformarii caracterului zonei in zona rezidențială, cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

- se estimeaza un numar de maxim de 68 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Strazile vor avea urmatoarele profile:

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

Se va asigura numarul de parcare necesar locuintelor individuale si colective, respectiv spatiilor de dotări și servicii in interiorul parcelelor.

3.5 Spații verzi

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

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

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Avand in vedere trama stradala propusa, se stabileste un aliniament ce presupune urmatoarele retrageri:

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

Regim maxim de înălțime P+2E+M/Er

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

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

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

- aliniere obligatorie la 6 m față de strada de acces (conform plansa de reglementari);
- retragere de min. 6 m față de strada laterala pentru parcelele de colț;
- retragere H/2, minim 2 m față de limitele laterale ale parcelei, sau amplasare pe limita de propritatie, cu acordul vecinului;
- retragere minima de 10 m față de spatele parcelei;

3.7 Regim de inaltime

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

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

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

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

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

BILANT TERITORIAL

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

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

● **Canalizarea**

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

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

2. Canalizarea apelor pluviale

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

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

● **Iluminatul public stradal:**

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

● **Alimentarea cu energie electrică:**

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

● **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

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

● **Alimentare cu gaze naturale:**

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



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

● Incalzirea locuintelor:

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

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

● Deseurile menajere:

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

3.10 Protecția mediului

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

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

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

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

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE:

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

a). gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafața totală de 31837 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe individuale, respectiv colective în regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. Astfel, aceasta etapă se constituie într-o premisă a continuării dezvoltării acestei zone prin extinderea zonelor de locuințe individuale, colective și servicii. Aceasta premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren arabil relativ mari, neutilizate până în prezent, la limita intravilanului comunei Mosnita Noua.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Aceasta premisa va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru zona studiată cât și realizarea unui acces facil către rețeaua strădală a comunei Mosnita Noua.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zona, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de sud a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zona datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua comunei Mosnita Noua, prin extinderea acesteia până la zona studiată;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale în sistem centralizat;
- realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și direcționarea spre canalul de desecare aflat în apropiere.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al comunei Mosnita Noua. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zona ca urmare a depozitării



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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre investitorii din zona.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Comunei Mosnita Noua si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de sud a comunei Mosnita Noua.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte individuale si colective mici cu dotari si servicii publice la parter, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

3.11 Obiective de utilitate publică

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

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

3.12. Concluzii

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare ale localității;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru această zonă;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Intocmit: arh. Laura Tifan Gy





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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

PARCELELE CF nr. 402449, nr. cad. A645/2/4 si CF nr. 405244, nr. cad. A645/2/3 extravilan com.
Mosnita Noua

I. DISPOZITII GENERALE

• INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. – Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice", extravilan com. Mosnita Noua, C.F. nr. 402449 Mosnita Noua, nr. cad. A645/2/4 si CF nr. 405244 Mosnita Noua, nr. cad. A645/2/3.

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

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General, a Regulamentului General de Urbanism precum și a Planului Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 și Urbanismul, modificată și completată; – Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice" extravilan com. Mosnita Noua, C.F. nr. 402449 Mosnita Noua, nr. cad. A645/2/4 și CF nr. 405244 Mosnita Noua, nr. cad. A645/2/3, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Mosnita Noua pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

• PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

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

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Mosnita Noua. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta – UTR Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice**, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente. UTR-ul va avea două **subzone functionale**, după cum urmează:

- ZLi – **Subzona rezidențială** de locuinte individuale cu maxim doua apartamente;
- ZLc – **Subzona rezidențială** de locuinte colective cu maxim 6 apartamente cu dotări și servicii publice la parter;





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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

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

III. UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială și servicii, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime: max. P+1E+M/Er pentru locuințe individuale cu maxim două apartamente, respectiv P+2E+Er/M pentru locuințe colective cu max. 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter.

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spatii cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comerț de mici dimensiuni;
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joaca pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

- UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte individuale cu maxim două apartamente, parcelele 5-32**

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe individuale cu caracter urban și semiurban, cu garajele aferente, având maxim 2 apartamente/parcelă.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, prestări servicii, cabinete medicale, farmacie alte funcțiuni similare, având maxim 5 angajați și





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală;

- Alte funcțiuni complementare admise: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații pentru sport și recreere;
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri la sol și parcaje subterane;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Împrejmuiri, platforme menajere;
- Alte funcțiuni compatibile care nu generează trafic greu, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au maxim 5 persoane implicate, au posibilitatea de a asigura pe parcela proprie staționarea vehiculelor aferente, nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice.

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea în zonă a lucrărilor de utilitate publică.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Altă tipologie de locuire decât cea individuală;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare vertical de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri publicitare mari în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri.
- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZLc – Subzonă predominant rezidențială cu locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter, parcelele 1 și 2**

Articolul 13. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu caracter urban, având spații cu alta destinație la parter, amplasate izolat sau cuplat;
- Este permisă utilizarea spațiilor de la parter pentru comerț sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de alta natură a zonei înconjurătoare:
 - alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.;
 - unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale; cabinete medicale, farmacii, etc.





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

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



PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, prestări servicii, cabinete medicale, farmacie alte funcțiuni similare, având maxim 5 angajați și care nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală;
- Alte funcțiuni complementare admise: anexe ale locuințelor (carport, garaje, etc.), spații pentru sport și recreere;
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcare la sol și parcaje subterane;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Împrejmuiri, platforme menajere;
- Alte funcțiuni compatibile care nu generează trafic greu, nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au maxim 5 persoane implicate, au posibilitatea de a asigura pe parcela proprie staționarea vehiculelor aferente, nu sunt activități poluante cu riscuri tehnologice.

Orarul de funcționare al activităților și funcțiilor din subzona ZLc – Subzonă predominant rezidențială cu locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter, va fi compatibil cu funcțiunea de locuire (dominantă).

Articolul 14. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Articolul 15. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z., respectiv după realizarea în zonă a lucrărilor de utilitate publică.

Articolul 16. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Altă tipologie de locuire decât cea colectivă;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Stabilimente care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei, de ex. baruri de noapte, cazinouri etc.;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;
- Panouri publicitare mari în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

- REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR

Articolul 21.

În cazul terenului de fața, suprafața parcelor pentru construcții nu va fi mai mică de 500 mp pentru toate subzonele.

Articolul 22.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.

Articolul 23. SUBZONA ZLi - Subzona rezidențială de locuințe individuale cu maxim două apartamente, parcelele 5-32

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat.

Articolul 24. SUBZONA ZLc – Subzona predominant rezidențială de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu dotări și servicii publice la parter, parcelele 1 și 2

Alipirile și dezlipirile ulterioare se vor putea realiza doar respectând Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat.

- REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME și CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:

Articolul 26. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se vor respecta prevederile O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin O.M.S. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h potrivit OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin O.M.S. 994/2018.

Articolul 27. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute. Prospectul stradal minim acceptat este de 12m.

Construcțiile pentru locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter vor avea asigurat accesul dintr-un drum public cu posibilitatea rezolvării accesului mijloacelor de stingere al incendiilor și de serviciu.

Distanța construcțiilor față de drum va fi de minim 6 m și conform planșei „Reglementări urbanistice” planșa nr. 03-A.

- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI

Articolul 28.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;
- la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate laterală se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei învecinate pe limita de proprietate a căruia se va amplasa construcția propusă.

Articolul 29. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, aliniate la 6 m.

Pentru parcelele de colt, alinierea obligatorie la 6 m se face față de strada de access (conform planșa Reglementari urbanistice” planșa nr. 03-A) și se va respecta o retragere de min. 6 m față de strada laterală.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport, împrejuriri, aparate de intrare, rampe de access în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

Articolul 30. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanțelor minime față de vecinătăți prevazute în Codul Civil pentru cele în regim de înălțime P și P+M, dar minim 3 m pentru locuințele colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter și respectiv la ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim de înălțime, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite, conform planșei nr. 03-A „Reglementari urbanistice”.

Construcțiile de garaje în interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora sau în aliniament, în condițiile respectării prevederilor codului civil și cu respectarea unei înălțimi maxime de 3 m.

Articolul 31. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa retrase la minim 10 m și conform planșei nr. 03-A „Reglementari urbanistice”, față de limita posterioară a parcelei, pentru toate funcțiunile propuse.

Articolul 32.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zona, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al comunei Moșnița Nouă.

Articolul 33.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.

Articolul 34.

Numărul de parcuri necesar locuințelor individuale, respectiv locuințelor colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter se va asigura în interiorul parcelelor respective.

Articolul 35. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se accepta amplasarea mai multor construcții principale pe aceeași parcelă.

Amplasarea construcțiilor secundare pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,5 m.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

- PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI

Articolul 36.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la nivelul solului a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

Articolul 37. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte individuale cu maxim două apartamente, parcelele 5-32

In cazul prezentei lotizari, pentru subzona de locuinte individuale si cu maxim doua apartamente, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 30%;
- un C.U.T. de maxim 0,9;

Articolul 38. SUBZONA ZLc – Subzona predominant rezidențială de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu dotări și servicii publice la parter, parcelele 1 și 2

In cazul prezentei lotizari, pentru subzona de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu dotări si servicii publice la parter, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,6;

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform OMS 119/2014, actualizat prin OMS 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Articolul 40. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte individuale cu maxim două apartamente, parcelele 5-32

La stabilirea înălțimii maxime a construcțiilor se va avea în vedere:

- Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+1E+M/Er.
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 9 m.
- Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 12 m. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

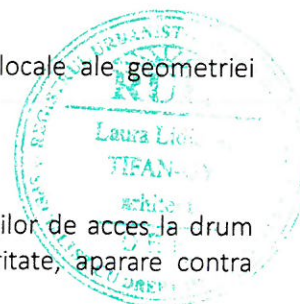
Articolul 41. SUBZONA ZLc – Subzona predominant rezidențială de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu dotări și servicii publice la parter, parcelele 1 și 2

- Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+2E+Er/M.
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 13 m.
- Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 16 m. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII si DRUMURI

Articolul 43. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor si protecției civile.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Accesul la constructii va fi situat si dimensionat astfel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Articolul 44. ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Articolul 45. - DRUMURI

Drumurile prevazute in acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare, circulatia persoanelor cu dizabilitati.

La dimesionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

• PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 46.

Proprietarii terenului propus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru circulațiile prevazute, conform planșei 04-A „Proprietatea asupra terenurilor”. În acest sens, la faza dezmembrării parcelor și intabulării, terenurile propuse a fi trecute în domeniul public vor fi eliberate de sarcini.

Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei Mosnita Noua.

Retelele de alimentare cu gaze si energie electrica sunt proprietatea societatilor de furnizare de utilitati.

• REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 47.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem colectiv.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul parcelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Art. 48. REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitorul sau beneficiarul PUZ, parțial sau în întregime, conform Planului de acțiune anexat.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de proprietarul fiecărei parcele în parte.

Toate rețelele stradale (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) se vor realiza subteran.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Articolul 49. ALIMENTAREA CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Mosnita Noua. Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza de-a lungul DE 645/4 și DE 645/3 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din această rețea se va realiza câte un branșament pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 50. ASIGURAREA CANALIZARII

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei și anume: Extinderea rețelei de canalizare se va realiza de-a lungul DE 645/4 și DE 645/3 și de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop, de-a lungul DE 645/4 și DE 645/3 cu conducte din PVC – KG cu diametrul de 315 mm, iar de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PVC – KG cu diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

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



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

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



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

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 90 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul Hcn 569, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

Vcolectat = 88,48 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

Vanual = 4.012,47 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 51. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

Alimentarea cu energie electrică se asigură de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, de la sursa E-DISTRIBUTIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane, de la care se vor realiza bransamentele.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.

Toate racordurile se realizează pe baza studiului de soluție și a proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT SA, de către firmele atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei, operatorii de telecomunicații din zonă vor extinde rețelele de telefonie. Clădirile se vor racorda la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zonă, până la firida telefonică.

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune prin cablu.

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

Articolul 52. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Art. 53. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

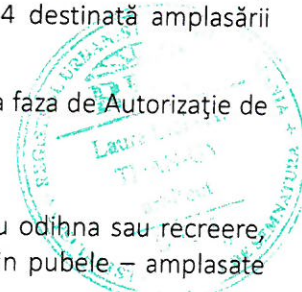
Încălzirea locuințelor se recomandă a se realiza prin intermediul unei centrale pentru întreaga zonă (în special pentru zona de locuințe colective cu max. 6 ap. cu dotări și servicii publice la parter), alimentată cu gaze naturale sau alți combustibili, amplasată pe parcela nr. 4 destinată amplasării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

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

Articolul 54. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice clădire de locuit, precum și orice altă unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

Deșeurile menajere vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

- **ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCȚIILOR**

Articolul 55.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă urbană, și să asigure, prin înălțime, formă și dimensiunile sale, o continuitate în profilul general al străzii.

Articolul 56. Fațade

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, și materiale de construcții precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic etc.)

Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi executate de aceeași calitate arhitecturală și urmărindu-se aceleași criterii, chiar și atunci când rezultă un calcan. Executia finisajelor și calitatea lor trebuie să respecte normele calitative aflate în vigoare.

Articolul 57.

Nu se accepta sub nici o formă culori contrastante la nicio fațadă, acestea trebuie să fie executate de o calitate superioară și în tonuri moderate, calde, armonizate.

Art. 58. Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă, cu pantă maxim 45°, fie învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

- **REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE**

Articolul 59. PARCAJE, GARAJE

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

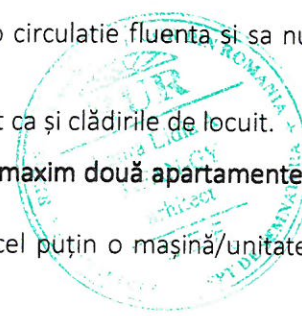
Amplasarea garajelor și a parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității în caz de incendiu.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Articolul 60. SUBZONA ZLI - Subzona rezidențială de locuințe individuale cu maxim două apartamente, parcelele 5-32

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin o mașină/unitate locativă.





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

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



PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Articolul 61. SUBZONA ZLc – Subzona predominant rezidențială de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu dotări și servicii publice la parter, parcelele 1 și 2

Pentru locuințele colective se va asigura cel puțin un loc de parcare/apartament în interiorul parcelelor. Se prevad, de asemenea, 15% locuri de parcare în plus pentru vizitatori.

Pentru spațiile cu alta destinație de la parterul clădirilor se va asigura cel puțin un loc de parcare/fiecare 50 mp de spațiu destinat dotărilor și serviciilor publice.

Articolul 63. SPAȚII VERZI

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- o parcelă independentă care reprezintă 7,00% din suprafața totală a terenului studiat, cu spații verzi amenajate, plantatii de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc.
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe individuale cu maxim două apartamente, minim 5 mp/locuitor;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter minim 20% din suprafața lotului;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri, de-a lungul carosabilului, cu o lățime de 1,50 m;

Articolul 64. PARCELA INDEPENDENTĂ DE SPAȚIU VERDE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, plantate, organizate pe solul natural va ocupa minim 90% din suprafața totală a parcelei de spații verzi. Acestea vor cuprinde plantații ornamentale, plantații de protecție etc.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 7,00% din suprafața totală a parcelei studiate.

Se permit următoarele utilizări:

- Plantații cu coronament înalt (plantație de protecție), plantații medi și joase pentru înregirea peisajului, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și piste de biciclete;
- Amenajări spații de joacă, spații pentru sport și recreere;
- Amenajări peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale;
- Construcții provizorii pentru comerț și alimentație publică de mici dimensiuni (max. 5 mp).
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

Toate aceste construcții și dotări trebuie să nu depășească cumulativ, o suprafață mai mare de 5% din suprafața totală a spațiului verde.

Sunt interzise următoarele activități:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- Panouri publicitare mari;
- Depozite de deșeuri.

Articolul 65. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

Dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali (în sensul giratoriu).

Pentru toată zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.





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

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



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

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 123/29/12 - 2021

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

Articolul 66. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Dotări permise: instalații edilitare, amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale.

Pentru toată zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 67. SUBZONA ZLi - Subzona rezidențială de locuințe individuale cu maxim două apartamente parcelele 5-32

Titlarii parcelelor de locuințe individuale cu maxim două apartamente se obligă să asigure spații verzi în suprafață de min. 5mp/locuitor interiorul fiecărei parcele.

Articolul 68. SUBZONA ZLc - Subzona preponderent rezidențială de locuințe colective cu maxim 6 apartamente cu dotări și servicii publice la parter, parcelele 1 și 2

Titlarii parcelelor de locuințe colective cu maxim 6 apartamente, cu dotări și servicii publice la parter se obliga sa asigure minim 20% spatii verzi din incinta aferenta acestora.

Articolul 70. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o înălțime maximă de 2,00 m, cu un soclu opac înalt de maxim 80 cm, restul imprejmuirii până la 2,00 m fiind transparentă (excepție făcând stâlpii de susținere). Forma arhitecturală și materialele de execuție trebuie să se încadreze și să se subordoneze stilului arhitectural adoptat de clădirea principală pentru a forma împreună cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.

Pe celelalte laturi ale terenului (în afara frontului stradal), se pot realiza împrejmuiri opace (zidarie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o înălțime maximă de 2.00 m.

Întocmit,
arh. Laura Tifan Gy

