

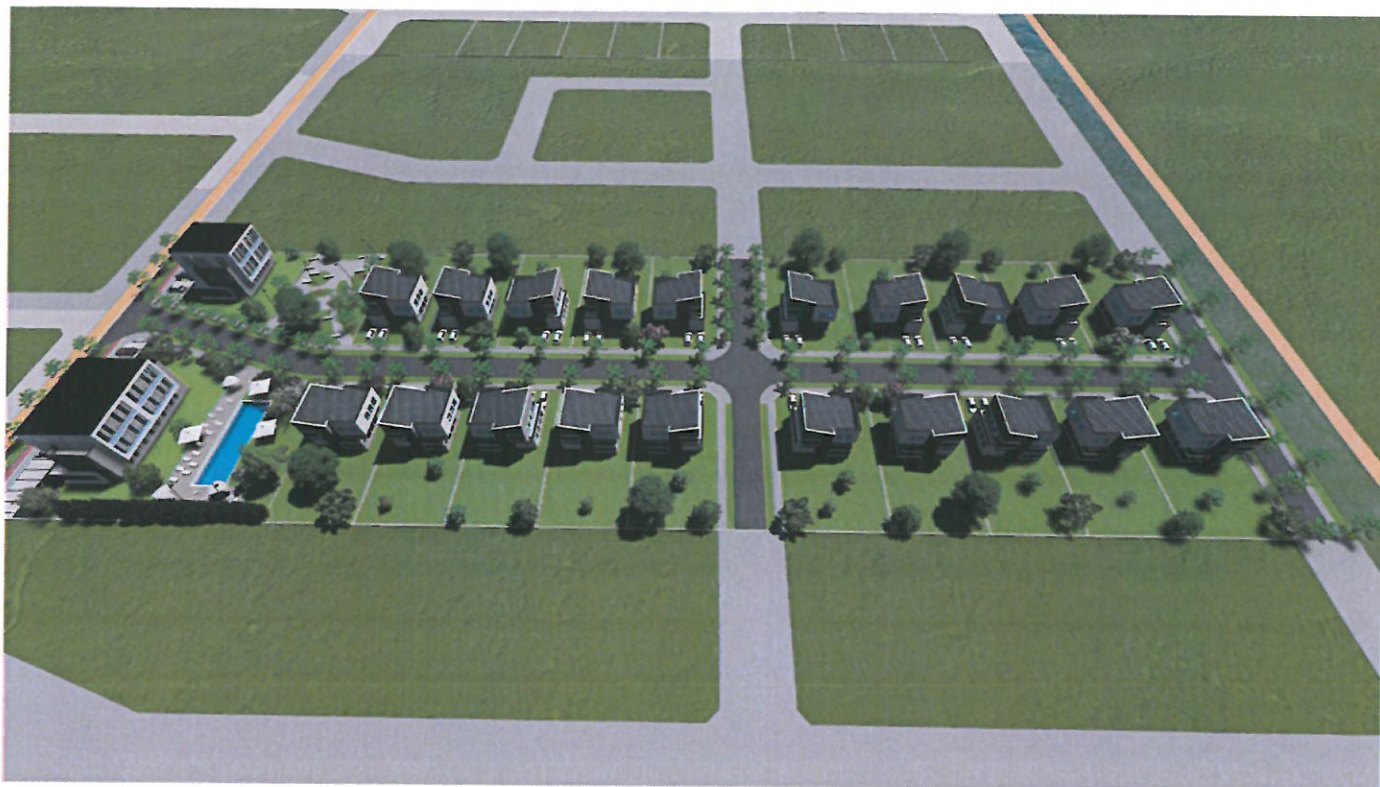
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, <i>extravilan Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren= 19.928m²</i>
Beneficiari:	DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	IULIE 2021

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
PUBLICE**, *extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²*

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren= 19.928m2.

Beneficiari: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: iunie 2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a intravilanului Mosnita Veche, la sud fata de Pădurea Bistra, a unor locuinte cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de **19.928 mp** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilanul comunei Moșnița Nouă,

CF. 419547 în suprafață de 5.000 mp, arabil extravilan, proprietar – **DRAGHICI IONEL**

CF. 419700 în suprafață de 5.000 mp, arabil extravilan, proprietari – **DRAGHICI IONEL**

CF. 423392(408313, 419550) în suprafață de 9.928 mp, arabil extravilan, proprietari – **PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU- LADISLAU.**

- **S totală =1,9928 ha**

Se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre teren arabil extravilan A92/1/51 la nord, la sud teren arabil extravilan A 92/1/46, la vest de HCn 94/1 si la est de DE 92/6.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-vest a intravilanului Mosnita Noua, la sud fata de teren arabil extravilan A92/1/51; la nord fata de teren arabil extravilan A 92/1/46, la vest fata de drumul de exploatare DE 92/6, și la est fata de HCn 94/1, a unor zone rezidentiale cu functiuni complementare, dotari si servicii publice, pe o suprafață de **19.928 mp** teren.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Mosnita Noua, Certificatul de Urbanism nr. 1142 din 27.07.2020, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

-Plan Urbanistic General al Comunei Mosnita Noua- Puz Director

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren= 19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă și dotări și servicii cu maxim 4 apartamente la nivelele superioare** în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul comunei Mosnita Noua;
- de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone de servicii cu locuire colectivă la nivelele superioare, în proximitatea drumurilor propuse și a spațiilor verzi.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de locuit, asta și în contextul în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se afla într-o continuă dezvoltare fiind în apropierea intravilanului Mosnita Noua.

Terenul este accesibil de pe latura de est, din De92/6.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită astfel:

- la nord, teren arabil extravilan A 92/1/51;
- la vest De 95/3, HCN 94/1;
- la est De 92/6;
- la sud teren arabil extravilan A 92/1/46.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative) având stabilitatea generală asigurată.

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o acoperire posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi,

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare. Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul este accesibil din est, de pe drumul de exploatare DE 92/6, într-o manieră deficitară.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700, S. teren =19.928 mp;

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- terenuri cu destinația de arabil – terenuri private
- terenuri cu destinația de curți construcții – terenuri private
- drumurile de exploatare DE 95/3 la vest și DE 92/6 la est;
- Canal de desecare: Hcn94/1 la vest;

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții pe parcele private.

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

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;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- existența canalului de desecare Hc94/1 menționate anterior.

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Funcțiunile aprobate în zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate cuprinse între S+P+1E+M și S+P+2E+M/Er.

În zona studiată nu sunt construcții pe parcela pentru locuințe.

▪ Relationari între funcțiuni

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zona și cele propuse, și într-un caz și în celălalt este vorba de locuințe individuale (maxim 2 unități locative / parcela), parcelele propuse pentru locuințe colective și servicii sunt separate de locuințele individuale prin strazi și zone verzi fără să afecteze intimitatea acestora.

▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

La limita zonei studiate nu există în prezent fond construit.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit la nord, sud, est și vest de teren va fi definit de clădiri locuințe individuale aflate în intravilanul extins.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Serviciile din zona practic lipsesc, fiind necesare realizarea unor servicii de genul cabinetelor medicale, spații comerciale, birouri, afterschool, în zona adiacentă drumului de exploatare.

▪ Asigurarea cu spații verzi

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnița Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

Realizarea unui ansamblu de cladiri cu regim mic de inaltime cu zone verzi, locuri de relaxare va aduce un plus comunei in aceasta parte

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

Nu exista.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Terenul este accesibil de pe latura de est, din DE 92/6.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; documentatiile de urbanism aprobate nu asigura continuitatea pe strazile propuse, fiind intercalate cu terenuri arabile nereglementate;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la Aquatim și Apele Romane.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la E-on gaz.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care sa afecteze amplasamentul; – se va obtine aviz Enel, Transelectrica.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

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

Nu e cazul.

▪ **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul Mosnita Noua in lucru;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul parcelarii si amplasarea unor locuinte si functiuni complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In PUG-ul in lucru al comunei Mosnita Noua aceasta zona este propusa pentru locuinte cu regim mic de inaltime.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – parcuri publice între diversele parcele construibile în proporție de minim 7%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Se propune generarea unei rețele de străzi cu un prospect de 12m, preluate din documentatiile de urbanism aprobate anterior si intregirea profilului propus in PUZ-ul aprobat la sud (12m).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Profilul transversal al străzilor propuse se vor amenaja tip acoperiș, având panta transversală de 2,5%. Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne, având următoarea structură rutieră:

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 6 cm mixtură asfaltică BA16;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

Apele de ploaie de pe acoperisurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde).

Pentru circulația pietonală s-au propus a se amenaja trotuare având lățimi variabile: 1,20 m – 3,00 m, fiind mărginite de spațiu verde sau carosabil. Trotuarul va avea următoarea structură:

- 3 cm beton asfaltic BA8;
- 10 cm strat din beton de ciment C16/20;
- 10 cm fundație din balast, fiind încadrat de borduri prefabricate din beton 10 x 15.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă și parcele pentru dotări și servicii publice cu maxim 4 apartamente la etajele superioare;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- parcele pentru locuințe individuale cu maxim 2 unități locative–20, cu suprafețe variind între 544mp și 657mp, (parcelele 3-22)
- 2 parcele pentru spațiu verde cu suprafața de 738mp și 667mp (parcelele 2 și 23)
- 3 parcele pentru dotări și servicii cu apartamente la nivelurile superioare, cu suprafețe de 604mp, 621mp și 670mp (parcelele 1, 24, 25);
- regim de înălțime redus, maxim S+P+1E+M pentru locuințe individuale și S+P+2E+M pt parcela de dotări și servicii, cu maxim 4 apartamente/ parcelă.
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

Suprafață teren	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Locuințe individuale (max. 2 unități locative /parcelă)	-	-	11.487	57,64
Spații verzi	-	-	1.405	7,05
Dotări și servicii publice (cu apartamente la etajele superioare – maxim 4 apartamente)	-	-	1.895	9,51
Drumuri și accese	-	-	5.141	25,80
Suprafață totală teren	19.928	100	19.928	100,00

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME Locuinte individuale (maxim 2 unitati locative/parcela)

LOCUINTE INDIVIDUALE (max.2 unitati locative pe parcela)

POT max 30%

CUT max 0,9%

Hmax S+P+1E+M

2 locuri de parcare pe unitate
locativa

DOTARI ȘI SERVICII (servicii la parter cu 4 apartamente la etajele superioare)

POT max 40%

CUT max 1,6

Hmax S+P+2E+M/Er

2 locuri de parcare pe unitate locativa

Parcarea autovehiculelor in zona de locuințe individuale se va face obligatoriu pe fiecare parcela (min 2 locuri/unitate locativa) iar în cazul parcelelor pentru dotări și servicii, cu apartamente la nivelurile superioare, locurile de parcare vor fi asigurate pe parcelele nr. 1, 24 și 25.

Pentru fiecare parcela unde se dorește realizarea unor funcțiuni complementare la parterul imobilului de locuit, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, funcțiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96).

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **19.928 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuinte cu funcțiuni complementare, dotari si servicii publice, aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, localitatea Mosnita Veche.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea existenta pe strada Margina și administrata de AQUATIM S.A. (la cca 500 m la sud fata de zona studiata) .

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~248 m), se va amplasa in zona verde/trotuar 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 rețea de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul DE 92/6 pana la rețeaua de apa existanta pe strada Margina (L_{ext}~500 m) si se va racorda la rețeaua de 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.

Extinderea rețelei de apa se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Debite de apa necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 25,01 \text{ mc/zi} = 0,28 \text{ l/s}$$

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 32,51\ mc/zi = 0,37\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,70\ mc/zi = 0,75\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Mosnita Veche, existent pe strada Amsterdam si administrat e AQUATIM S.A. (la cca 1300 m distanta).

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 92/6 si straga Margina si strada Berlin, pe o lungime de cca 1300 m pana la reseaua de canalizare menajera existenta pe strada Amsterdam.

Conducta de canalizare menajera propusa (L~ 245 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 reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Extinderea retelei de canalizare se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 25,01\ mc/zi = 0,28\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 32,51\ mc/zi = 0,37\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,70\ mc/zi = 0,75\ l/s$$

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile si drumurile din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~332 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropat, in zona verde pe parcela cu nr. 2).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuată in canalul de desecare Hcn 94/1, aflat la limita vestica a zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele pluviale vor fi transportate din bazinul de retentie spre gura de descarcare printr-o conducta de refulare (L~226 m).

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 231,47\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 18.054\ mc/an$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 213\ mc$$

Se va obtine de la ANIF acceptul de traversare cu podet a canalului de

desecare Hcn 94/1, aflat la limita vestica a PUZ-ului.

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și

PR. NR.12/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona se va amenaja între anii 2022 - 2032.

Suprafața totală a zonei studiate este de **19.928 mp**, cuprinzând locuințe individuale pentru maxim 2 familii (20 parcele), dotări, servicii cu apartamente la etaj (3 parcele), spații verzi amenajate – 2 parcele, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **180**.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde: $N_g (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = \frac{1}{1000} \times N (i) \times [q_g (i) + q_p (i)]$$

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la **180**.

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificația :

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 180 \times 120 = 21,6 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S ZI MED}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S ZI MED} = k_p \times k_s \times N$$

unde: $K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S ZI MED} = 1,007 \times 1,15 \times 21,6 = 25,01 \text{ mc/zi} = 0,28 \text{ l/s}$$

$Q_{S ZI MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S ZI MAX} = k_{zi} \times Q_{S ZI MED}$$

Unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S ZI MAX} = 1,30 \times 25,01 = 32,51 \text{ mc/zi} = 0,37 \text{ l/s}$$

$Q_{S ORAR MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S ORAR MAX} = k_o \times Q_{S ZI MAX} / 24$$

unde $K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S ORAR MAX} = 2,0 \times 32,51/24 = 2,70 \text{ mc/h} = 0,75 \text{ l/s}$$

PR. NR.12/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Moșnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

$S_{teren} = 19.928 \text{ m}^2$

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 25,01\ mc/zi = 0,28\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 32,51\ mc/zi = 0,37\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,70\ mc/zi = 0,75\ l/s$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **180 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 25,01\ mc/zi = 0,28\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 32,51\ mc/zi = 0,37\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,70\ mc/zi = 0,75\ l/s$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperișurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~332 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, în zona verde pe parcela cu nr. 2).

Apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 94/1**, aflat la limita vestică a zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele pluviale vor fi transportate din bazinul de retenție spre gura de descarcare printr-o conductă de refulare (L~226 m).

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

$$\text{Construcții} \quad S = 13382 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 5141 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

$$\varnothing = [13382 \times 0,95 + 5141 \times 0,85] / 18.523 = 0,92$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durată ploi

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 332/42 = 13 \text{ minute}$$

$$t_{cs} = 5 \text{ minute pentru zonă de ses}$$

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

-lungimea colectorului este de 300 m

I = 170 l/sxha - pentru durată de 13 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 1,85 \times 0,92 \times 170 \times 0,8 = 231,47 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{zile/an} / 1.000 = mc/an$

$$V_{anual} = 231,47 \times 13 \times 60 \times 100 / 1.000 = 18.054 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2/13 \times 231,47 \times 0,06 = 213 \text{ mc}$$

d) Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

e) Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreeat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

f) Gospodărie comunală

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

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5% din suprafața privată ocupată de spații verzi – parcele distincte. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi, plante decorative și în special plante perene, în vederea protejării biodiversității locale. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

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

a) Gradul în care planul 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

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

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;

PR. NR.12/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul comunei Mosnita Noua, creând premisele necesare unei astfel de dezvoltări urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Mosnita Noua în lucru;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

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

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. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E+M, zone de dotări și servicii cu regim de S+P+2E+M/Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 19.928mp.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zona.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren= 19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PEDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localitatii Mosnita Noua si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

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.

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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

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

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

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

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare pluviala proiectata.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02 Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

- Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.
- Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.
- Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit aceasta parte a localității Mosnita Noua.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 19.928 mp. Terenul, după cum scrie și în capitolele anterioare, este situat în extravilanul comunei Mosnita Noua.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor de locuințe din Mosnita Noua.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este în curs de edificare în partea de sud fiind deja construite o serie de locuințe însă în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea pastrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuințe individuale și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit în procent de 30% pentru construcții în cazul subzonei pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative pe parcelă și 40% în cazul subzonei pentru dotări

și servicii, cu apartamente la etajele superioare (maxim 4 apartamente/parcelă), minim 30% pentru circulații rutiere și pietonale și minim 30% din suprafața va fi amenajată ca spațiu verde.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Guvernului nr. 236/2000.Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986; Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- rețea de drumuri propusă prin PUZ

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la crearea unui cartier de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela si parcele de dotari cu servicii aferente la parter și maxim 4 apartamente la nivelele superioare, fara sa lipseasca functiunea de servicii in aceasta zona a comunei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

- lucrurile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin puz.

PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G Mosnita Noua, incadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Mosnita Noua, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena-Emilia



PR. NR.12/2020 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**, extravilan Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700

S.teren=19.928m²

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,**
*extravilan Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, județul
Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700
S.teren= 19.928m²*

Beneficiari:

**DRAGHICI IONEL, PREDĂ MARIA ALEXANDRA,
KARANCSI OLIMPIU LADISLAU**

Proiectant general:

B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării:

IULIE 2021

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Reglementări zonă rezidențială – locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela si dotari si servicii (servicii la parter si maxim 4 apartamente la nivelele superioare).

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: între De 92/6 la est, De 95/3 și HCN 94/1 la vest, teren arabil extravilan – PUZ aprobat pe parcela A 92/1/64, 65 prin HCL 92/15/05/2008 la nord și PUZ aprobat pe parcela A 92/1/38, 39, 40, 41 prin HCL 103/27.11.2008 la sud, a unor locuințe individuale cu maxim două unitati locative pe parcela și dotari și servicii publice cu apartamente la nivelele superioare, pe o suprafață de **19.928mp**.

Zona aflată în studiu este identificată prin

CF. 419547 în suprafață de 5.000 mp, arabil extravilan, proprietar – **DRAGHICI IONEL**

CF. 419700 în suprafață de 5.000 mp, arabil extravilan, proprietari – **DRAGHICI IONEL**

CF. 423392(408313, 419550) în suprafață de 9.928 mp, arabil extravilan, proprietari – **PREDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU- LADISLAU.**

- S totală = 1,9928 ha

Drumurile reglementate prin puz director Moșnița Nouă și prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă se vor menține, respectându-se în același timp zonele de restricții datorate rețelelor existente. Este asigurat accesul la rețeaua stradală majoră, drumurile fiind cedate domeniului public al Comunei Mosnita Noua;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu **REGLEMENTĂRI** a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de **1,9928 ha**.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de **REGLEMENTĂRI**; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 30%, respectiv 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Mosnita Noua.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :
 - art. 16 – accese carosabile
 - art. 17 – accese pietonale
- 3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:
 - art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
 - art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
 - art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- 3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:
 - art. 21 – parcelare
 - art. 22 – înălțimea construcțiilor
 - art. 23 – aspectul exterior
 - art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului
- 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi cu referire la:
 - art. 25 – parcaje
 - art. 26 – spații verzi
 - art. 27 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

UTR- zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, de tip izolat: clădiri cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M (max 2 unitati locative /parcela);
- subzona propusă ce cuprinde dotari si servicii publice cu apartamente la nivelele superioare(maxim 4apartamente la nivelele superioare), marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E+M/Er;
- subzonă mixta de parcuri, sport, agrement, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, zone de protecție.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat, cuplat cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M, si cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er pentru parcelele de dotari si servicii.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M

- *Regim de construire : izolat*
- *Funcțiuni predominante: cladiri de locuit in sistem individual (maxim doua unitati locative pe parcela)*
- *Regim de înălțime maxim P+1E+M*
- *Hmax cornisa 8m S+P+1E+M*

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- *Hmax coama 10m*
- *POT max=30%*
- *CUT max=0,9*
- *conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru birouri, activități ale profesiilor liberale ce includ max.5 angajați, în condițiile în care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație)*

Subzona dotări și servicii publice, cu apartamente la nivelele superioare (maxim 4 apartamente pe parcelă), marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E+M/Er.

- *Regim de construire : izolat, cuplat*
- *Funcțiuni predominante:clădiri pentru dotări și servicii publice cu locuire colectivă la etajele superioare*
- *Se pot realiza apartamente la etajele superioare plus funcțiunea de servicii (maxim 4 apartamente /parcela)*
- *Regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er*
- *Hmax cornisa 12m S+P+2E+M/Er*
- *Hmax coama 14m S+P+2E+M*
- *POT max=40%*
- *CUT max=1,6*
- *dotări, servicii(de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie,comert- mini butic,alimentatie publica, gradinita, afterschool, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare în condițiile în care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei)*

Subzona mixtă de parcuri, grădini publice, spații verzi de aliniament propuse

- *amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii,piscina, spa etc.)*
- *pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)*
- *construcții aferente echipării edilitare, bazin retenție, post trafo, etc.*

Subzona cai de comunicație rutiera -drumuri și accese

- *cai de comunicație(construire, modernizare,largire), trotuare, alei pentru ciclisti, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapete de protectie, plantatii de protectie)*
- *amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drum public*
- *construcții pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.*

ZONA Li – locuințe individuale(maxim 2 unitati locative/parcela)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei de Reglementări (max.2 unitati locative pe parcela).

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (locuințe individuale amplasate în regim de construire izolat sau cuplat, cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M (maxim 2 unitati locative/parcela).

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Locuințe individuale de tip izolat , cu maxim 2 unități locative/parcela;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale;

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- alta tipologie de locuit;

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – 6 metri, respectiv 3m.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului, panta de acces se va realiza in interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat ;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 2 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar construcțiile P+1E+M, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa;

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Pentru carporturi izolate, garaje sau anexe distanța față de limitele laterale va fi de 60cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele de locuințe; se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 10 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă; distanța față de limitele posterioare va fi de 60cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de, alimentare cu apă, canalizare și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către beneficiar P.U.Z. . Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (dezvoltator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe domeniul public al UAT-ului.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public aparțin detinatorilor de rețele.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de rețele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Mosnita Noua, aflate în curs de realizare.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 25 loturi dintre care 20 vor avea funcțiunea de locuire individuală, conform planșei de Reglementări. Nu sunt permise dezmembrări; se pot unifica maxim 2 parcele pastrandu-se funcțiunea și zona de construibilitate;

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii 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 Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Subsol până la maxim S+P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 10 m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 40° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case P+1E+M.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe) P.O.T. maxim = 30%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,9% pentru locuințe individuale.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

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

Pentru locuințele individuale / bifamiliale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei pe unitate locativa. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă) și vor respecta retragerea din planșa de reglementari; doar carporturile sunt permise a se amplasa de la limita de proprietate, fără a depăși înălțimea de 3 m;

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min.30%). Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt amplasare pubela

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



de gunoi, cu înălțimea de maxim 3m și împrejmuire pentru parcare cu acces direct din strada fara sa se amplaseze poarta auto pe zona de 6m din fata casei spre frontul stradal

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Se interzice executarea împrejuririlor la stradă din panouri prefabricate din beton.

Zona Ds – dotari si servicii cu posibilitatea de locuire la etajele superioare(maxim 4 apartamente)

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – activități economice, dotări servicii, unități comerciale

Zonă cu dotări servicii, cu posibilitatea realizării de apartamente la etajele superioare – maxim 4ap/parcela.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime S+P+2E+M/Er, compatibile cu locuirea.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente, dacă se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta 2 locuri/ap;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante) care să nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- Dacă se optează doar pt realizarea unei funcțiuni de servicii de dimensiuni mai mari (medicale, culturale, de cult, de învățământ), comerciale- supermarket, atunci funcțiunea de locuire colectivă nu va fi posibilă pe aceeași parcelă.

Art. 5. **Utilizări admise cu condiții**

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Art. 6. **Interdicții temporare de construire**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.

Art. 7. **Interdicții definitive de construire**

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. **Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.



Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - 3m, respectiv 10m.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

-conform plansei de reglementari

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

-locurile de parcare pentru parcelele de dotari si servicii se vor asigura pe parcelele (1, 24 si 25);

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sănătății,

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi de 6m.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către beneficiar P.U.Z. . Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (dezvoltator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran si pe domeniul public.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public, aparțin detinatorilor de rețele. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de rețele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propun 3 parcele destinate dotărilor și serviciilor publice cu apartamente la etajele superioare și cu parcaje aferente acestora. Nu se permit dezmembrări ulterioare. Se pot unifica parcelele dar se va păstra zona de construibilitate și indicii urbanistici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii 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 însoririi construcțiilor (conform Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime maxim al construcțiilor este de S+P+2E+M/Er cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând imobilele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m și 14m la coama pentru P+2E+M.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona (dotări servicii, spații comerciale) are un P.O.T. maxim = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,6 pentru dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare (maxim 6 apartamente/ parcelă).

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza pe parcela nr. 1, 24 și 25 iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare pentru servicii și pentru apartamente – minim 2 locuri de parcare/ unitate locativa.

Amenajarea parcajelor se va realiza astfel încât materialele de călcare să fie stabile și rezistente, asigurând în același timp permeabilitatea pentru infiltrarea în sol a apei pluviale.

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare (min15%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.
Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale,posteroare dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m.

Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare, post transformare

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport, piscine si alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere;
- construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale;
- constructii pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo.

cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective(construcții) să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr24/2007

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Nu e cazul.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții; se pot realiza la limita posterioara, integrându-se în arhitectura generală și să nu depășească înălțimea de 3m la cornișă;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**Art. 16. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (dezvoltator P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (dezvoltator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe domeniul public al UAT-ului.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public aparțin detinatorilor de rețele.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de rețele.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei.

Alimentare cu căldură

Nu e cazul.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propun 2 loturi pentru spații verzi (parcelele 2 și 23). Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25. Parcaje

Sunt interzise, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

Art. 27. Împrejurimi

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale, posterioare dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m.

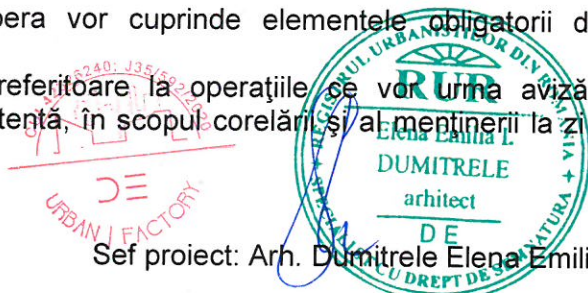
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- MOSNITA NOUA.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.



Sef proiect: Arh. Dumitrele Elena Emilia

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



)
)
)



Pr. nr. 12/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, *extravilan*
Mosnita Noua, sat Moșnița Veche, județul Timiș, CF. 423392(408313, 419550), 419547, 419700 S.teren=19.928m2

Beneficiar: DRAGHICI IONEL, PREDA MARIA ALEXANDRA, KARANCSI OLIMPIU LADISLAU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM