

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193

NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 $S_{TOTALĂ} = 5.592m^2$

BENEFICIARI:

DUPLE IMOB S.R.L.

PACK ECOTECH S.R.L.

BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE | BĂLĂȘOIU DANIELA

DOLOMEȚ RADU ILIE

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 $S_{TOTALĂ} = 5.592 m^2$
BENEFICIARI - DUPLE IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
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 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 are din punct de vedere al zonificării funcționale destinația de dotări și servicii publice, iar prin propunerile prezente, terenurile supuse reglementării vor avea funcțiunea **dotări și servicii publice cu apartamente la nivelele superioare – cu 4 unitati locative pe parcela, respectiv 1 apartament / 100 mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă** în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul aprobat al comunei Moșnița Noua;
- de asemenea, se consideră oportună propunerea locuirii la nivelele superioare, parcelele fiind localizate în proximitatea drumurilor majore și a spațiilor verzi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior.
- soluțiile aprobate prin planul urbanistic aprobat prin H.C.L. nr. 25 din 05.04.2018 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 – acestea vor fi menținute, singurele modificări aduse fiind asupra funcțiunilor permise în cadrul parcelelor supuse reglementării;
- 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

Parcelele studiate se afla într-o continua dezvoltare fiind în intravilanului extins al satului Moșnița Nouă. Accesul în zona se realizează din strada Berlin DC 108, dar și prin căile de acces din PUZ-urile aprobate anterior.

Parcelele sunt accesibile de pe latura de Est, din DC 108, și de pe latura de Nord-Est din DE 97/2.

Fiind vorba de un teren situat într-o zona în continua dezvoltare cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită conform **certificatului de urbanism** astfel:

- la nord drumul de exploatare DC 97;
- la est drumul comunal DC 97, strada Berlin;
- la vest strada Moscova;
- la sud strada Helsinki.

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 cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

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



Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii 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 de pe latura de Est, din strada Berlin, si de pe latura de nord din DE 97/2.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- **C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLA IMOBIL S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, $S=1.621$ mp;**
- **C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, $S=610$ mp;**
- **C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, $S=1.771$ mp;**
- **C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, $S=1.590$ mp;**

$S. totala parcele supuse reglementarii = 5.592 m^2$

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 nord
- Canale de desecare: HC 96 la nord
- Canale de desecare: HC 93/1 la nord

În zona aferentă terenului studiat 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 HC 96 menționat anterior.

▪ **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată**

Funcțiunile din zona sunt majoritar rezidențiale cu regimuri de înălțime variate cuprinse între P+1E și P+1E+M. În zona studiată sunt construcții pe parcele pentru locuințe.

▪ **Relationari între funcțiuni**

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²
BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMET RADU ILIE
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



Nu exista conflicte intre functiunile existente in zona si cele propuse, si intr-un caz si in celalalt este vorba de parcelele propuse pentru functiuni complementare, dotări și servicii publice cu apartamente la etajele superioare si sunt separate de locuintele individuale prin strazi si zone verzi fara sa afecteze intimitatea acestora.

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

La limita zonei studiate exista in prezent fond construit.

▪ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la nord, sud, est si vest de teren este definit de cladiri locuinte individuale aflate in intravilanul extins.

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

Serviciile din zona practic lipsesc, fiind necesare realizarea unor servicii de tipul cabinetelor medicale, spatii comerciale, birouri, afterschool, in zona adiacenta drumului de exploatare. Cele mai apropiate functiuni comerciale sunt localizate de-a lungul Drumului Boilor dar și de-a lungul Căii Buziașului, o arteră majoră de circulație care facilitează accesul cu automobilul individual, în detrimentul accesibilității pietonale și alternative.

▪ **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat, parcelele având funcțiunea de spatii verzi cu acces public nefiind amenajate în prezent.

Completarea funcțiunilor de dotari și servicii publice cu locuire la nivelurile superioare va crește numărul locuitorilor și astfel nevoia imperioasă de a dezvolta infrastructura de zone verzi functionale, adaptate necesitatilor locuitorilor zonei.

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

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Terenul este accesibil de pe latura de Est, din DC 108, si de pe latura de nord prin DE 97/2.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în momentul aprobarii reglementarilor un caracter arabil, accesul în zona realizandu-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; documentatiile de urbanism aprobate își propun sa asigure continuitatea strazilor propuse, fiind însă intercalate cu terenuri arabile nereglementate;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, a propus și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;
- în ciuda faptului că prospectele stradale au fost aprobate, iar Planurile Urbanistice Zonale au produs efecte, drumurile nu au fost astfaltate iar traseele aferente fiecărui tip de transport (trotuare, piste, zone verzi, străzi) nu au fost definite conform profilelor stradale aprobate;

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Conform avizului de amplasament nr. 53413/05.04.2022, in apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă în extravilanul localitatii Mosnita Veche pe DE 97/2 (Drumul Boilor) si pe strazile Amsterdam si Berlin, Dn. 110, 125, 160 mm
- rețea de canalizare menajera pe strada Amsterdam D=250 mm.

În apropierea zonei studiate exista canale de desecare care preiau surplusul de ape meteorice – **Hcn 96 si Hcn 100** aflate in vecinatatea zonei studiate.

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



c) Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, obținându-se aviz favorabil Delgaz Grid, Transgaz

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; – s-a obținut aviz favorabil aviz Enel, Transelectrica.

e) Telefonizare

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. S-a obținut aviz favorabil TELEKOM și ORANGE.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu care să afecteze obiectivul propus. S-a obținut aviz favorabil de la RDS-RCS S.A.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

▪ **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

▪ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

▪ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici căile de comunicație propuse.

▪ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

▪ **Evidențierea potențialului balnear și 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:

- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe și parcelare conform partii desenate aferente – în cazul terenului având nr. C.F. nr. 422193;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunea nou propusă;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z. Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului auto și pietonal pe parcelele studiate, având în vedere zona de constructibilitate și numărul necesar de locuri de parcare;

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



- Schimbarea funcțiunii parcelelor din dotări și servicii în dotări și servicii cu apartamente la nivelurile superioare: maxim 4 apartamente pe parcela, respectiv 1 apartament per 100 mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă conform planșei de reglementari urbanistice;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul parcelelor, a gradului de construibilitate și a regimului de înălțime;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul modificării funcțiunilor parcelelor studiate, 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 față 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.

În PUG-ul în lucru și în P.U.Z.-ul Director al comunei Mosnita Noua, aceasta zona este reglementată ca zona pentru locuințe individuale, locuințe colective, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Parcelele supuse reglementării au fost reglementate ca dotări și servicii publice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi în procent de minim 25% pe fiecare parcela privată având funcțiunea de dotări și servicii publice la parter cu apartamente la nivelurile superioare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)

Nu se pune problema rezolvării disfuncționalităților privind accesibilitatea întrucât parcelele care fac obiectul P.U.Z.-ului de față fac parte dintr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat anterior prin H.C.L. nr. 25 din 05.04.2018. Rețeaua stradală existentă este compusă din străzi cu prospecte stradale de 12m- strada Tirana, strada Vatican și strada având C.F. 422149, respectiv 16 m pentru strada Monaco.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare).

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

- Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației aeriene – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

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:

- asigurarea accesului auto și pietonal pe parcelele supuse reglementării;

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²
BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
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



- regim de înălțime redus, maxim S+P+1E+M/Er, respectiv S+P+3E pentru a permite acomodarea celor maxim 4 apartamente sau 1 apartament per 100 mp de teren, care pot fi construite pe fiecare parcelă;
- asigurarea într-un sistem centralizat al 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.

BILANȚ PROPUȘ PE PARCELELE REGLEMENTATE	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII	3.971	71,01	-	-
SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER CU APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE (maxim 4 unități locative/ parcelă)	-	-	1.771	31,67
SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER CU APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE (maxim 1 apartament / 100 mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă)	-	-	2.200	39,34
SUBZONA SPATII VERZI	1.621	28,99	1.621	28,99
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	5.592	100	5.592	100

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME SI MAXIME**Subzona dotări și servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare (1 apartament / 100 mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă)**

P.O.T. maxim = 40%;

C.U.T. maxim = 1,6;

H.max.cornisa = 12 m, regim de înălțime maxim = S +P+3E;

H.max.coama = 14 m, regim de înălțime maxim = S +P+3E;

Subzona dotări și servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare (4 unități locative/ parcela)

P.O.T. maxim = 40%;

C.U.T. maxim = 1,6;

H.max.cornisa = 9 m, regim de înălțime maxim = S +P+1E+M/Er;

H.max.coama = 11 m, regim de înălțime maxim = S +P+1E+M/Er;

Parcarea autovehiculelor în zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela (minim 2 locuri de parcare/ unitate locativa).

Pentru parcela unde se dorește realizarea unor funcțiuni complementare la parterul imobilului de locuit, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă 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 **5.592 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de dotări și servicii la parter cu apartamente la nivelurile superioare, aflata în intravilanul 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 existentă pe strazile

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



Amsterdam, Berlin si DE 97/2 (Drumul Boilor) si administrata de AQUATIM S.A.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~234 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile aprobate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va lega in doua puncte la reseaua de apa de pe Drumul Boilor – DC 97/2 si intr-un punct la reseaua de apa de pe strada Amsterdam.

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

Debite de apa necesare sunt:

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

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

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

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Mosnita Veche (PVC, D=250 mm), existent pe strada Amsterdam si administrat de AQUATIM S.A. (la cca 360 m distanta).

Conducta de canalizare menajera propusa (L~ 443 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile aprobate in PUZ anterior si se va racorda la reseaua de canalizare menajera existenta pe strada Amsterdam. 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 si se va amplasa ingropat.

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 platformele betonate din interiorul parcelelor studiate in PUZ sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~110 m), trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si folosite pentru intretinerea si stropirea spatiilor verzi.

Apele pluviale de pe drumuri nu fac obiectul acestui PUZ, deoarece drumurile au fost deja tratate in PUZ-ul initial si sunt deja incluse in intravilan Mosnita Veche.

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

$$Q_{PL} = 23,31\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 1.119\ mc/an$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²
BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
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



Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și 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 **5.592 mp**, cuprinzând 3 parcele pentru dotări și servicii cu apartamente la nivelurile superioare, spații verzi amenajate – 1 parcela, accese carosabile, pietonale și parcaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **186**.

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**.

$q_g + q_p$ – 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:

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

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{SZI \text{ MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{SZI \text{ MED}} = K_p \times K_s \times N$$

unde: $K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiuni 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

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

$Q_{SZI \text{ MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{SZI \text{ MAX}} = K_{zi} \times Q_{SZI \text{ MED}}$$

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.

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

$Q_{SORAR \text{ MAX}}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{SORAR \text{ MAX}} = K_o \times Q_{SZI \text{ MAX}} / 24$$

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

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

Debitele necesare sunt:

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



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

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

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

CANALIZARE MENAJERA

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

Debitele evacuate sunt:

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

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

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

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe platformele betonate din interiorul parcelelor studiate în PUZ sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 110 \text{ m}$), trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi și folosite pentru întreținerea și stropirea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe drumuri nu fac obiectul acestui PUZ, deoarece drumurile au fost deja tratate în PUZ-ul inițial și sunt deja incluse în intravilan Mosnita Veche.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișuri 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:

$$Q_{pl} = S \times \phi \times I \times m$$

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

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

$$\text{Platforme betonate} \quad S = 1.633 \text{ mp}$$

$$\text{coef. de scurgere } \phi = 0,85$$

Clasa de importanță III $\Rightarrow$ frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 110/42 = 8 \text{ minute}$$

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

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

-lungimea colectorului este de 110 m

$I = 210 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 8 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 0,1633 \times 0,85 \times 210 \times 0,8 = 23,31 \text{ l/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 23,31 \times 8 \times 60 \times 100 / 1.000 = 1.119 \text{ mc/an}$$

a) Telecomunicații

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

b) 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.

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



c) Alimentare cu energie electrică

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

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de energie electrica:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

În proiectarea constructiilor se va tine cont de adoptarea unor soluții care sa utilizeze cât mai eficient resursele naturale – lumina sau căldura provenite de la soare, vântul sau locația – în vederea reducerii consumului de energie fără a afecta confortul necesar.

d) Alimentare cu căldura

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de caldura:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;

e) Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

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 problematicei mediului.

• Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Raportul cadrul natural – cadrul 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 populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

• Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

• Epurarea și preepurarea apelor uzate

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. De asemenea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilitară.

• Depozitarea controlată a deșeurilor

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



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

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierea oamenilor de natură.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unui minim de 25% din suprafața privată ocupată de spații verzi – în cadrul amenajării parcelei. Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural existent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi diverse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încurajată dezvoltarea de plantații cu caracter peren - arbori, pomi și plante decorative care să contribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro, intermediar, macro.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană** –

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul) – bicicletă, trotinetă; etc. Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele prospectelor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează pe un drum pietruit.

▪ **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 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;
- Corelarea indicatorilor urbanistici cu suprafețele parcelelor supuse reglementării – limita de implantare, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis și numărul locurilor de parcare necesare funcțiunilor modificate prin prezentul P.U.Z.;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

Amplasamentul este situat într-o zonă din intravilanul aprobat al comunei Mosnita Noua. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip sub-urban, cu condiția

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



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 functionale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea echipării tehnice - 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/ PUZ Director Mosnita Noua;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

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 parcelele reglementate au categoria de folosință teren arabil în intravilan, fiind libere de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropic 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, 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 modificarea funcțiunilor a 4 parcele definite printr-un P.U.Z. aprobat anterior. Astfel, se dorește schimbarea funcțiunilor din dotări și servicii, în dotări și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare, cu un regim maxim de S+P+1E+M/Er și S+P+3E și menținerea unei dintre cele 4 parcele în parcela dedicată zonelor verzi publice. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față (plansa 02.REGLEMENTARI URBANISTICE).

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 5.592 mp.

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

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării

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



serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Mosnita Noua și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zona;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apă: 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 propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată, urmând să fie descarcate în Hcn 96 și Hcn 100.

- Protecția aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare derijate: 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 nărlse – intermitente.

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nărlse în atmosfera este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

- 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:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²
BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
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



Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit aceasta parte a localitatii Mosnita Noua.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede modificarea functiuniilor parcelelor aferente P.U.Z.-ului prezent, din dotări și servicii în dotări și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare, functiune definita prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 5.592 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in intravilanului aprobat (extins) al comunei Mosnita Noua.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

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

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Mosnita Noua.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de sud fiind deja construite o serie de locuinte insa in acest areal nu sunt elemente de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

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

Folosirea terenului pentru modificarea zonei de dotări și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare se va realiza in parametri normali de utilizare și astfel nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 40% pentru constructii, minim 30% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 30% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de

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



protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a 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

Nu este cazul, Planul Urbanistic Zonal în lucru având ca obiect de studiu modificarea funcțiunii și corelarea indicatorilor urbanistici cu modificările propuse.

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

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 nod de dotări și servicii cu apartamente la nivelele superioare (maxim 1 apartament / 100 mp, maxim 16 apartamente / parcelă).

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

Conform planului de acțiune din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu se incadreaza in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de actualizarea prin modificarea indicilor urbanistici a funcțiunilor parcelor aferente P.U.Z.-ului prezent.

Propunere de fata urmareste modificarea reglementarilor parcelor aferente P.U.Z. în lucru, din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

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



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. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN
25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR.
422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR.
422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²
BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
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

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018

PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR.

422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193.

Intravilan, COM.MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, C.F. NR.

422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR.

422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ =

5.592 m²

BENEFICIARI:

DUPLE IMOB S.R.L.

PACK ECOTECH S.R.L.

BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE

BĂLĂȘOIU DANIELA

DOLOMEȚ RADU ILIE

Proiectant general:

DE URBAN FACTORY S.R.L.

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării:

OCTOMBRIE 2022

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z.

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLE IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE

REGULAMENT DE URBANISM



1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 25 din 25.04.2018 pe parcelele de dotari și servicii înscrise în C.F. nr. 422033, C.F. nr. 422032, C.F. nr. 422148 și C.F. nr. 422193", intravilan Moșnița Noua, județul Timiș, C.F. 422033, 422032, 422148, 422193, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă – PUZ DIRECTOR;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 25 din 25.04.2018 pe parcelele de dotari și servicii înscrise în C.F. nr. 422033, C.F. nr. 422032, C.F. nr. 422148 și C.F. nr. 422193", elaborat pe terenul proprietate privată a lui DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU ILIE, aflat în intravilanul satului Moșnița Noua, identificat prin C.F. nr. 422033, 422032, 422148, 422193, în suprafață totală de 5.592 mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Comunei Moșnița Nouă în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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



1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în intravilanul localității Moșnița Noua, jud. Timiș, având o suprafață totală de 5.592 mp compus din:

- **C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLÉ IMOBIL S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, S= 1.621 mp;**
- **C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, S=610 mp;**
- **C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, S=1.771 mp;**
- **C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193, teren arabil în intravilan, proprietari: DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BALASOIU MIRCEA-ILIE, BALASOIU DANIELA, DOLOMET RADU-ILIE, S=1.590 mp;**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. .

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "U.02 -Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1.Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție de construire temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2.Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3.Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4.Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMET RADU ILIE
REGULAMENT DE URBANISM



2.1.5.Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6.Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre de Consiliu Județean Timiș, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1.Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2.Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.2.3.Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4.Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

2.2.5.Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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



Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 5 și 6 a prezentului Regulament.

3. Modificare funcțiuni si indici urbanistici - propunere dotari si servicii la parter cu apartamente la etajele superioare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor propuse pentru a fi modificate din punct de vedere al funcțiunilor, indicilor urbanistici si parcelare:

- între drumul de exploatare DE 97/2 la nord, la sud strada Helsinki, la est strada Berlin si la vest strada Moscova, modificarea funcțiunilor din dotari si servicii publice in dotari si servicii publice cu apartamente la nivelele superioare (4 unitati locative/ parcela, respectiv 1 apartament / 100 mp de teren), pe o suprafata de **5.592 mp**.

Zona aflată în studiu este identificată prin C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193, arabil în intravilan Mosnita Noua, și se află în proprietatea lui DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE.

Drumurile reglementate anterior prin **H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018** se vor mentine. 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 URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 0,5592 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; 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 unei zone de dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul aprobat al localității Moșnița Nouă.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. 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:

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLÉ IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
REGULAMENT DE URBANISM

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. 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
- 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

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

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

- subzona propusă ce cuprinde dotari si servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare, marcate distinct cu regim maxim de S+P+1E+M/Er (4 unități locative / parcela);
- subzona propusă ce cuprinde dotari si servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare, marcate distinct cu regim maxim de S+P+3E (1 apartament / 100 mp teren, maxim 16 apartamente / parcelă);
- subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din dotări și servicii la parter cu apartamente la nivelurile superioare (4 unități locative/ parcela), cu regim de înălțime maxim de pana la S+P+1E+M/Er și dotări și servicii la parter cu apartamente la nivelurile superioare (1 apartament / 100 mp teren), cu regim de înălțime maxim de pana la S+P+3E.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- spații verzi amenajate

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



- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona dotari si servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare (4 apartamente/ parcela, marcate distinct cu regim maxim de S +P+1E+M/Er).

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente, daca se va asigura necesarul de locuri de parcare in incinta, 2 locuri / ap;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care sa nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Subzona dotari si servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare (1 apartament / 100 mp teren, maxim 16 apartamente / parcelă la nivelurile superioare, marcate distinct cu regim maxim de S +P+3E).

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente ,daca se va asigura necesarul de locuri de parcare in incinta 2 locuri / ap;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care sa nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

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, etc.)
 - pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

Zona Ds – dotari și servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare (4 unități locative/ parcela), cu regim de înălțime S+P+1E+M/Er

Cap. 1 Generalități

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

Zonă cu dotări si servicii la parter, unități comerciale cu o structură urbană coerentă și apartamente la etajele superioare – 4 apartamente/ 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+1E+M/Er, compatibile cu locuirea.

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

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

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE

REGULAMENT DE URBANISM

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



- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente (4 apartamente pe parcela), dacă se va asigura necesarul de locuri de parcare în incintă – minim 2 locuri de parcare / apartament;
- amenajări exterioare, alei, parcaje, zone verzi;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care să nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- activități de mică producție nepoluanta compatibilă cu locuirea, care nu este generatoare de noxe și nu au impact fonic sau olfactiv negativ – vor fi posibile doar cu acordul vecinilor direct afectați.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc;

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;
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform planșei de Reglementari Urbanistice.

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 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.

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: RO36INGB000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE și anume 7,5m pentru parcela nr. 2 și 5m pentru parcelele nr. 4 și 5.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

-Cladirile se vor amplasa cuplat, distanța acestora față de proprietățile învecinate respectand retragerile marcate în plansa de reglementari urbanistice: partial 8.00m și partial alipit pe calcan pe latura vestica și 2m fata de latura estica, către zona verde, în cazul parcelei nr. 2 și alipite pe latura comuna în cazul parcelelor nr. 4 și 5, celelate retrageri fiind fata de cel de-al doilea aliniament la strada (retragerea în acest caz se va considera cea din art. 14 – Amplasarea fata de aliniament – și anume 5m).

-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 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:

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 3m, respectiv 8m pentru parcela nr. 2 si 10m in cazul parcelelor nr. 4 si 5.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul, terenul nu permite;

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 apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor realiza 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 rețelilor edilitare publice se realizează de către beneficiar P.U.Z. în întregime.

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE

REGULAMENT DE URBANISM

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

C.I.F.42326240, Dumbavita, 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



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 și pe domeniul public.

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelilor 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 rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității.

Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată- conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanța energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelilor 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 rețelilor 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

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



Obiectul P.U.Z.-ului în lucru este reprezentat de modifica funcțiunilor și a anumitor indicatori urbanistici. Pentru a putea acomoda în mod coerent funcțiunile propuse, parcela având în prezent nr. C.F. 422193, cu o suprafață de 1.590mp, se va dezmembra astfel încât să rezulte cele două parcele, nr. 4 și nr. 5, definite în plansa de reglementari urbanistice.

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 general al construcțiilor este de la Subsolv și Parter până la S+P+1E+M/Er cu maxim 9 m la cornișă și maxim 11 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.

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 rețruse 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° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 9 m și 11 m la coama pentru S+P+1E+M/Er

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE
REGULAMENT DE URBANISM



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

Subzona de dotari și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare (4 unități locative/ parcela) 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: **1,2** pentru dotari și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare (4 unități locative/ parcela).

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor. Pentru apartamentele de la nivelurile superioare vor fi prevazute minim 2 locuri de parcare pe unitate locativă. Necesarul de locuri de parcare pentru spațiile de dotări și servicii de la parter se va stabili la faza D.T.A.C., în funcție de capacitatea clădirilor, cu respectarea R.G.U. Se recomanda amplasarea a cel puțin jumătate din numarul de locuri de parcare necesare în subsolul clădirilor.

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.25%). Este admis ca zonele verzi să fie amenajate cu plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru odihnă și alte activități în aer liber, compatibile cu funcțiunile propuse.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Art. 27. Împrejurii

Împrejuririle spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejuririlor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale 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. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

Zona Ds – dotari și servicii publice la parter cu apartamente la etajele superioare (1 apartament / 100 mp teren, maxim 16 apartamente / parcelă), regim maxim de înălțime de S+P+3E

Cap. 1 Generalități

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

Zonă cu dotări servicii, unități comerciale cu o structură urbană coerentă și apartamente la etajele superioare – 1 apartament/ 100mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime S+P+3E, 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), cultură, culte, învățământ (afterschool),

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: RO36INGB000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente (1 apartament / 100 mp teren), dacă se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta 2 locuri / apartament;

- amenajări exterioare, alei, parcaje, zone verzi
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care să nu genereze discomfort locuirii (acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- activități de mică producție nepoluanta compatibilă cu locuirea, care nu este generatoare de noxe și nu au impact fonic sau olfactiv negativ – vor fi posibile doar cu acordul vecinilor direct afectați.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc;

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;
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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 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 dotări servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 13 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE

REGULAMENT DE URBANISM

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 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 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE și anume 5m, respectiv 3m.

Art. 15. **Amplasarea în interiorul parcelei**

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

-Cladirile se vor amplasa izolat;

- având în vedere faptul ca parcela nr. 1 este definita de limite de proprietate ale domeniului public al strazilor pe 3 laturi, poate fi considerată retragere laterala doar cea fata de parcela de la nord, și anume 3m, conform zonei de construibilitate din plansa de reglementari urbanistice;

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

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

- nu este cazul, intrucat parcela nr. 1 este definita de limite de proprietate ale domeniului public al strazilor pe 3 laturi iar latura nordica, datorită conformatiei actuale ale terenului, va fi considerată ca limita laterala;

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conformatia parcelei nr. 1 permite amplasarea a 2 constructii in incinta sa, acestea putand fi izolate sau cuplate;

- în cazul amplasarii izolate a celor 2 cladiri propuse, retragerea dintre acestea va fi mai mare sau egala cu inaltimea (H) cladirii celei mai inalte;

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 și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor realiza 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 beneficiar P.U.Z. în întregime.

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



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 și pe domeniul public.

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 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 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**

Nu este cazul. Parcelea nr. 1 nu permite dezmembrări ulterioare, în acest caz fiind modificate doar funcțiunile, indicii urbanistici și limitele zonei de construibilitate pentru aceasta parcela.

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 general al construcțiilor este de la Subsol și Parter până la S+P+3E cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă.

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 15 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE

REGULAMENT DE URBANISM

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 împrejmuirilor. 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° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m și 14 m la coama pentru S+P+3E..

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

Subzona de dotari și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare (1 apartament/ 100mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă) 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 dotari și servicii la parter cu apartamente la etajele superioare (1 apartament/ 100mp de teren, maxim 16 apartamente / parcelă).

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare pentru servicii, iar pentru apartamente – minim 2 locuri

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 parcare/unitate locativa. Necesarul de locuri de parcare pentru spațiile de dotări și servicii de la parter se va stabili la faza D.T.A.C., în funcție de capacitatea clădirilor, cu respectarea R.G.U. Se recomanda amplasarea a cel puțin jumătate din numărul de locuri de parcare necesare în subsolul clădirilor.

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.25%). Este admis ca zonele verzi să fie amenajate cu plantații înalte, medii și joase, mobilier urban, amenajări pentru odihnă și alte activități în aer liber, compatibile cu funcțiunile propuse.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 mp de lot.

Art. 27. **Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale 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. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

Ve – Subzona 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 și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale;
- construcții pentru echiparea edilitară, bazine retenție, post trafo.

cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr. 24/2007

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**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

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.

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 realiza de către beneficiar 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 beneficiar P.U.Z. în întregime.

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: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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.

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 mentine functiunea de spatiu verde cu acces public pentru parcela nr. 3, avand in prezent C.F.-ul nr. 422033, in suprafata de 1.621mp, conform plansei 01. Situatia existenta. Aceasta nu va putea fi dezmembrata 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 – **P.O.T. maxim = 10%.**

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis este 0,10.**

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

Art. 25. **Parcaje**

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

Art. 26. **Spații verzi**

PR. NR. 25/2021 – PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 25 DIN 25.04.2018 PE PARCELELE DE DOTĂRI ȘI SERVICII ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 422033, C.F. NR. 422032, C.F. NR. 422148 ȘI C.F. NR. 422193, COM. MOȘNIȚA NOUĂ, SAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ, C.F. NR. 422033, NR. CAD. 422033, C.F. NR. 422032, NR. CAD. 422032, C.F. NR. 422148, NR. CAD. 422148, C.F. NR. 422193, NR. CAD. 422193 STOTALĂ = 5.592 m²

BENEFICIARI - DUPLA IMOB S.R.L., PACK ECOTECH S.R.L., BĂLĂȘOIU MIRCEA-ILIE, BĂLĂȘOIU DANIELA, DOLOMEȚ RADU ILIE

REGULAMENT DE URBANISM

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



Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 7,00%.

Art. 27. Împrejmui

Nu se vor realiza împrejmuii pe limitele parcelei nr. 3, reglementate ca spațiu verde public.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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 aprobării 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

