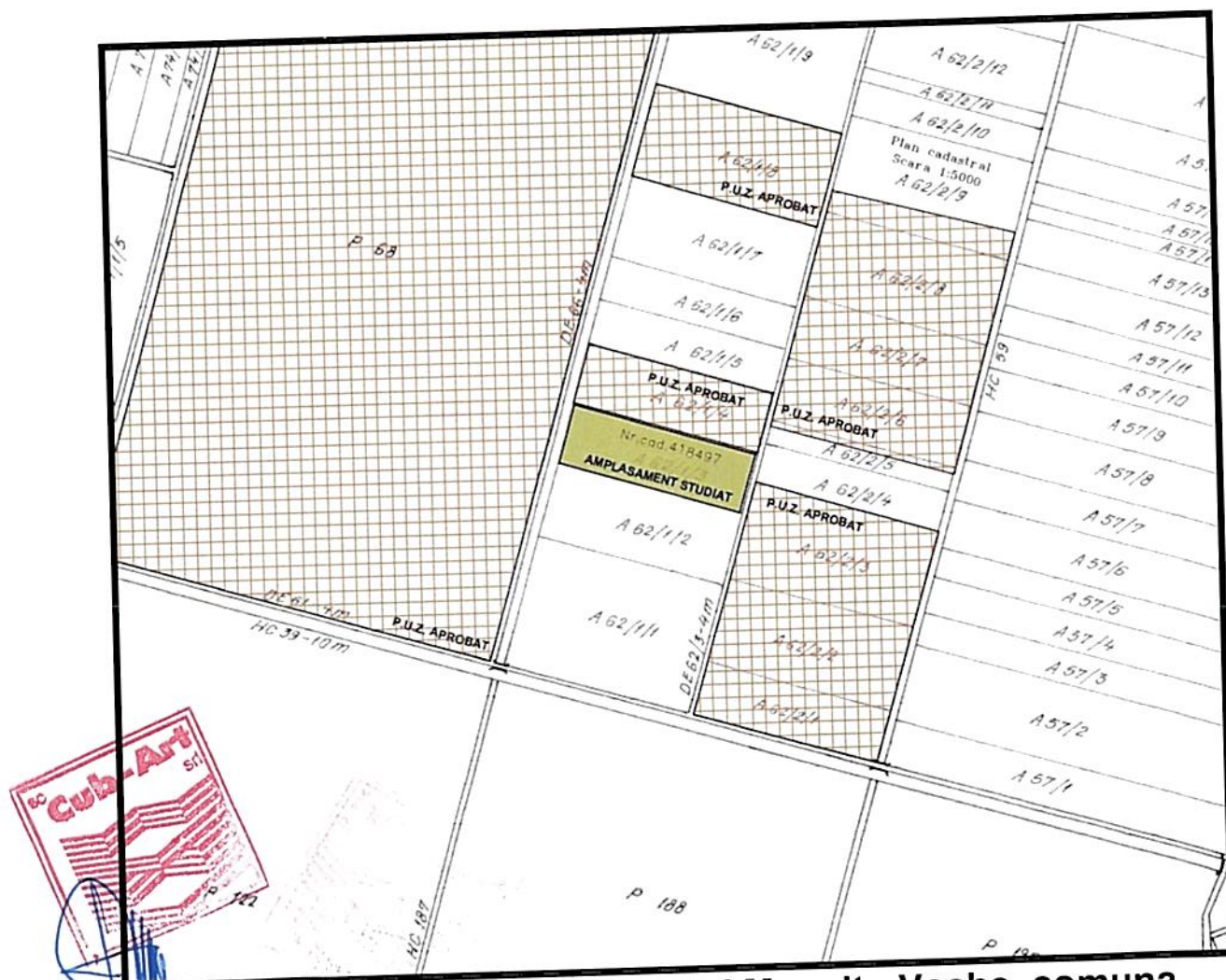


PLAN URBANISTIC ZONAL

Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.



Amplasament: extravilan satul Moșnița-Veche, comuna Moșnița-Nouă, județul Timiș, C.F. nr. 418497, nr. Cad. 418497

IMPORTANT:

Această documentație reprezintă proprietatea intelectuală a S.C. Cub-Art S.R.L. Transmiterea sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a S.C. Cub-Art S.R.L. este strict interzisă și se sancționează conform legilor în vigoare.



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic Zonal

„Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice cu preluarea avizelor din Certificatul de Urbanism nr.100 din 29.01.2019 și avizul de oportunitate nr.30 din 19.08.2019”

AMPLASAMENT:

extravilan satul Moșnița-Veche, comuna Moșnița-Nouă, județul Timiș
C.F. nr. 418497, nr. Cad. 418497, Supraf.=13 767 m²

BENEFICIARI: Marchiș Florian, Marchiș Maria și Marchiș Zorița

PROIECTANT: S.C. Cub – Art SRL,
Municipiul Timișoara, Str. F. Barbu, nr.7A, ap.8

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

DATA: Septembrie 2020

PROIECT NR.: 79 / 2015

Administrator,

S.C. Cub – Art S.R.L.
Arh. BALAN Gabriel





LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF DE PROIECT:

Arhitect BALAN Gabriel



URBANISM:

Arhitect BALAN Gabriel

DESENAT:

Arhitect stag. R.U.R. BALAN Adrian



Întocmit,

Arh. stag. R.U.R. BALAN Adrian



2



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

Copertă lucrare
Foaie de capăt
Listă de responsabilități
Borderou de piese scrise și desenate
Certificat de Urbanism nr. 966 din 29.06.2020
Extras Carte Funciară nr. 418497
Memoriu de prezentare + Bilanț teritorial P.U.Z.
Regulament de urbanism propus pentru P.U.Z.
Avizele solicitate conform Certificatului de Urbanism

PIESE DESENATE:

Plan de amplasament cu viza O.C.P.I.
Plan de încadrare în zonă
Plan de încadrare în P.U.Z. Director Moșnița-Nouă
Plan de situație - existent
Plan de reglementări urbanistice - propus
Plan de situație – proprietatea asupra terenurilor
Plan de situație – studiu de cvartal

Întocmit,

Arh. stag. R.U.R. BALAN Adrian





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.”
Amplasament:	extravilan satul Moșnița-Veche, comuna Moșnița-Nouă, județul Timiș C.F. nr. 418497, Nr. Cad. 418497, Supraf.=13 767 m ²
Beneficiar:	Marchiș Florian, Marchiș Maria și Marchiș Zorița.
Proiectant:	S.C. Cub-Art SRL, Timișoara, str. F. Barbu, nr.7A, ap.8
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	Septembrie 2020



1.2 Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nordul Localității MOȘNIȚA VECHE, Comuna MOȘNIȚA NOUĂ, zonă extravilană, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, avînd ca subiect parcelarea și amplasarea pe teren a unor construcții de locuit cu regim de înălțime maxim de P+1E+M, în vederea realizării unui număr de 16 parcele pentru locuințe individuale cu max. 2 apartamente din care două parcele vor avea pe lângă funcțiunea de dotări și servicii publice și posibilitatea de a realiza 2 apartamente la nivelele superioare, și două parcele pentru amenajarea de spații verzi. Se vor mai amenaja, după caz, căi de circulație, spații verzi de aliniament.



De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nordul teritoriului intravilan al Localității Moșnița Veche, Comuna Moșnița Nouă și este mărginit de parcela A62/1/4 la nord, de canalul Hcn 65 la vest, de parcela A62/1/2 la sud și de drumul de exploatare De 62/3 la est.

Amplasamentul se află în extravilanul actual al Localității Moșnița Veche, cu acces din drumul de exploatare De 62/3, situat la estul parcelei și este format din parcela cadastrală 418497 cu suprafața de 13 767 mp, conform extras CF nr. 418497 Moșnița Nouă.

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată de locuințe individuale pe parcele proprii în regim de înălțime maximă de P+1E+M cu maxim 2 apartamente (14 parcele), și funcțiuni complementare pentru dotări și servicii publice (2 parcele), în regim de înălțime maximă de P+1E+M cu posibilitatea de a crea 2 apartamente la nivelele superioare, două parcele pentru organizarea de spații verzi, drumuri interioare de deservire și manevră, parcaje, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 100 din 29.01.2019 emis de către Primăria Comunei Moșnița Nouă.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior, zona respectivă fiind prevăzută ca *zonă de locuit* conform Planului Urbanistic Zonal PUZ Director aprobat prin HCL Moșnița Nouă nr.23 din 24.05.2005 și conform celorlalte planuri urbanistice zonale întocmite și aprobate în zona Localității Moșnița Veche, în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Suportul topografic al PUZ-ului a fost ridicarea topografică la scara 1/500 executată de ing. Chitoran Andreea Ana în 2015.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și cu compartimentul de urbanism-autorizare al Primăriei Comunei Moșnița Nouă.

1.3 Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt:

- ridicarea topografică;
- studiul geotehnic;
- studiul OSPA;
- PUZ director Comuna Moșnița Nouă;
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate în extravilanul Localității Moșnița Veche.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de Municipiul Timișoara, Comuna Moșnița Nouă și Localitatea Moșnița Veche au un important potențial de dezvoltare a activităților de locuire cât și a serviciilor. Localitatea Moșnița Veche face parte administrativ din Comuna Moșnița Nouă dar este puternic influențată ca dezvoltare de centrul urban polarizator care este Municipiul Timișoara.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În partea de nord față de intravilanul Localității Moșnița Veche, în teritoriul administrativ al Comunei Moșnița Nouă, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidențiale, cuprinzând clădiri pentru locuit cu spații cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice și locuințe individuale pe parcele proprii în regim maxim de înălțime P+1E+M.

Terenul are acces din Localitatea Moșnița Veche prin drumul de exploatare De 61 și apoi prin drumul de exploatare De 62/3.

Potențial de dezvoltare

În prezent pe această direcție există terenuri agricole și zone care se dezvoltă în sensul locuirii. Tendința de dezvoltare a Localității Moșnița Veche, în relație cu dezvoltarea Municipiului Timișoara, este de ocupare și construire a acestor zone. În extravilanul Localității Moșnița Veche, alipit de amplasamentul luat în studiu, au fost întocmite și aprobate aprox. 4 planuri urbanistice zonale, totalizând peste 30 de hectare.

2.2 Încadrarea în teritoriu

Poziția zonei față de intravilanul localității

Teritoriul luat în studiu, în suprafață de 13 767 mp, este situat în extravilan, în zona de nord a Localității Moșnița Veche. Terenul se află cuprins în teritoriul administrativ al Comunei Moșnița Nouă, fiind delimitat:

- la nord: parcela A62/1/4 – proprietate particulară, parcelat prin PUZ aprobat;
- la vest: canalul de desecare Hcn 65 – proprietate publică;
- la sud: parcela A62/1/2 – proprietate particulară;
- la est: drumul de exploatare De 62/3 - proprietate publică.

Terenul are o formă regulată dreptunghiulară cu un front spre De 62/3 de 66,21 m și cu o adâncime variabilă cuprinsă între 208,16 m și 207,76 m. Suprafața totală a terenului este de 13 767 mp. Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția est-vest. Zona este lipsită de factori de poluare.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Zona în care este amplasat terenul care face obiectului prezentului plan urbanistic este situată la De 62/3, la nord de localitate, deci este aproape de Moșnița Veche, la circa 650 m măsurați în linie dreaptă. Accesibilitatea este asigurată prin poziționarea la drumul menționat mai sus. Din punct de vedere edilitar, administrația comunală a luat măsuri pentru proiectarea sistemului edilitar de alimentare cu apă și



canalizare. Alimentarea cu energie electrică se poate asigura prin extinderea rețelei existente din Moșnița Veche.

Pentru că până în prezent localitatea Moșnița Veche nu a avut o creștere deosebită, servirea cu instituții se asigura prin centrul administrativ al comunei, respectiv se prevede accesul la Localitatea Moșnița Nouă sau la Municipiul Timișoara. Prin planurile urbanistice aprobate sunt rezervate suprafețe de teren necesare amplasării de dotări instituționale de interes general.

2.3 Elemente de cadru natural

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

Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Terenul bun de fundare este cel natural, constituit din argile prăfoase, cafenie gălbuie plastic vârtoasă umedă extinsă până la cca. 1,20 m sau din nisip fin mijlociu prăfos sub cca. 1,20 m.

Adâncimea minimă de fundare este de 1,30 m față de nivelul terenului natural.

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

P conv. = 200 kPa. – argilă prăfoasă

P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos

Adâncimea de îngheț este conf. STAS 6054/77 $h = 0,70 - 0,80$ m.

Climatic, amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

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

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

Precipitații:

- media lunară maximă 70 – 80 mm (iunie)

- media anuală 600 – 700 mm.

Vântul:

- direcții predominante: N – S 16 %

E – V 13%

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

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

Clima este temperat – moderată.

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



Nivelul apei subterane:

NH max. = 0,80 m față de nivelul terenului natural

NH med. = 1,50 față de nivelul terenului natural

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+1, P+2 / 3 + M, luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri și conceperea sistemului de evacuare a apelor menajere și pluviale de pe parcelă ținându-se cont de existența demisolului.

2.4 Circulația

Aspecte critice

Accesul dinspre Timișoara se face din Drumul Județean DJ 625 Timișoara – Buziaș, apoi din localitatea Moșnița Nouă se continuă pe Drumul Comunal DC 163 până în localitatea Moșnița Veche. De aici, prin drumul de exploatare De 61 și prin drumul de exploatare De 62/3 se poate accede la terenul luat în studiu. Desfășurarea circulației în zonă nu prezintă aspecte critice privind aglomerația la nivel rutier, naval, feroviar sau aerian.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipuri de circulație, etc.

Din analiza situației existente nu se pune problema unei încărcări rezultate din circulație care să presupună redimensionarea căilor de circulație existente, excepție făcând cele două drumuri de exploatare care au doar 4,00 m lățime. La nivel macroteritorial, legat de arealul metropolitan de dezvoltare urbană a Municipiului Timișoara, vor apărea, cu influențe moderate, artere ocolitoare, centuri, etc., în afara amplasamentului vizat dar care ar putea reconfigura mai ușor accesul la acest teren.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Amplasamentul se află în extravilanul Localității Moșnița Veche, cu acces din De 62/3 și este format din parcela cadastrală nr. 418497 conform extrasului de Carte Funciară nr. 418497 Moșnița Nouă, având o suprafață de 13 767 mp cu folosința de arabil în extravilan.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea majoră propusă în zonă este cea de locuire, prin crearea de zone rezidențiale care vor dezvolta prin extensia intravilanului localității. Funcțiunile propuse de locuire și cele complementare locuirii vor conduce la o dezvoltare rațională și armonioasă a localității Moșnița Veche.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit al zonei se va situa la aproximativ 73%, restul reprezentând circulații, spații verzi și dotări edilitare.



Aspecte calitative ale fondului construit

Nu se poate vorbi în prezent de un fond construit pe acest teren sau în zona riverană acestuia.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent nu există în zonă decât dotări comerciale și de sănătate, învățământ, administrație, amplasate în localitățile Moșnița Nouă și Moșnița Veche. În zonă nu sunt asigurate servicii.

Asigurarea cu spații verzi.

În prezent nu sunt organizate spații verzi, dar pe măsura creșterii populației și a fondului construit, prin studiile de urbanism sunt rezervate parcele cu destinația de spații verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de lipsa dotărilor instituționale, a spațiilor cu funcțiuni comerciale și de servicii, a rețelelor edilitare de apă și canalizare și a spațiilor verzi dar și a unei rețele de drumuri modernizate și fluente.

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei

Zona nu prezintă actualmente rețele de alimentare cu energie electrică, apă, canal, telefonie.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de lipsa rețelelor edilitare de apă și canalizare, energie electrică și de existența de drumuri nemodernizate.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul; în prezent nu se poate vorbi în zonă de un cadru construit.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale, nici antropice, terenul are categoria de arabil.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Actuala rețea stradală se va păstra iar în etapa imediată se va realiza rețeaua de apă potabilă și canalizare. În prezent aceste sisteme de deservire urbană nu prezintă puncte și trasee de risc în zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

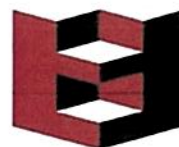
Nu este cazul

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zonă este favorabilă dezvoltării acestor zone rezidențiale, mai ales că multe persoane din localitate sunt proprietari de terenuri și au prin consecință interese



pecuniare în zonă. De asemenea, administrația publică locală este interesată de dezvoltarea acestei localități, pentru că aceasta va genera o creștere a veniturilor din impozite și taxe, a nivelului calitativ de locuire în această zonă.

Proiectantul (elaboratorul) acestei documentații de urbanism consideră că solicitările beneficiarului coincid cu interesele și reglementările administrației publice locale. Aceste interese se pot rezolva rațional și armonios în cadrul documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din documentarea făcută la începerea studiului se constată că la nivelul localității Moșnița Veche nu există studii de fundamentare elaborate anterior. Reglementările urbanistice adoptate s-au făcut în acord cu legislația locală promovată de Consiliul Județean Timiș și cu prevederile reglementărilor urbanistice impuse prin Planul Urbanistic Director Moșnița Nouă.

3.2 Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă nu conține prevederi urbanistice deosebite pentru Localitatea Moșnița Veche. El a fost întocmit și aprobat în decursul anului 1996 și practic este depășit în raport cu interesele populației. Planul Urbanistic General nu conține pentru Localitatea Moșnița Veche prevederi legate de căi de comunicații, folosirea terenurilor, lucrări majore, echipare edilitară sau protecția mediului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este în prezent în totalitate cuprinsă în circuitul agricol, având folosința de arabil. Din conformarea reliefului nu se prevăd măsuri deosebite de valorificare ale cadrului natural

Pe parcela destinată construcției de locuințe colective, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 25% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe și a locuințelor prevăzute cu dotări și servicii este de maxim P+1E+M / P+2E.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția de a nu se recomanda realizarea de subsoluri.

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

Construibilitatea pe situl luat în studiu este de 100%. Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația în zona studiată se realizează pe drumul de exploatare De 62/3 existent care are în prezent prospectul de 4,00 m. Drumul existent se va moderniza, ajungând la un profil carosabil de 7,00 m (câte un fir de circulație pe sens) și la un prospect de 12,00 m între limitele de proprietate. Totodată, în baza documentației de urbanism se propune realizarea unei străzi de colectare și distribuție a zonei cu un prospect de 12,00 m. Carosabilul străzii propuse va avea o lățime de 7,00 m. Acesta va avea două benzi de



circulație, câte una pe sens. Noua stradă va avea traseul perpendicular pe strada existentă, va traversa înspre vest canalul de desecare Hcn 65 și se va racorda la drumul de exploatare De 66 care este prevăzut să se modernizeze conform planului urbanistic zonal aprobat pentru zona adiacentă.

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcelele proprietate particulară. Se prevede amenajarea a cel puțin câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru funcțiunile complementare, numărul de locuri de parcare se va dimensiona în raport cu specificul funcțiunii propuse.

În funcție de dezvoltarea transportului în comun, se poate înființa o linie de transport în comun cu autobuze, care să aibă o stație pentru călători în zona drumului De 61. Intersecțiile care se amenajează vor fi simple, impunându-se realizarea curbilor de racord a carosabilului cu raze de minim 9,00 m, pentru circulația autovehiculelor lungi din categoria mașinilor de intervenție și asistență.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulației navale

Nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se realizează în lungul străzii existente și a străzii propuse. În acest sens se prevăd trotuare având 1,00 m lățime la drumurile descrise anterior. Pentru separarea circulației pietonale de circulația auto se prevăd spații verzi care vor avea 1,50 m lățime, de ambele părți ale străzilor propuse, pentru plantații de aliniament. Dezvoltarea Localității Moșnița Veche și traficul mic generat pe străzile existente și propuse nu justifică realizarea de piste speciale pentru biciclete.

Trotuarele vor fi concepute astfel încât să aibă trasee continue, fără denivelări de teren (trepte, rampe abrupte) pentru a face posibilă circulația mijloacelor de deplasare a persoanelor cu handicap locomotor.

Amplasarea zonei față de zonele de locuit, conf. Art. nr.5 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (Ordinul nr. 119/04.02.2014).

Zona rezidențială care urmează să se realizeze nu face parte din categoria funcțiunilor urbane de locuire, comerț și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

Relația față de clădirile vecine cu funcțiunea de locuință practic nu există, precizarea distanței pentru toate cele 4 puncte cardinale măsurată între fațada locuinței și perimetrul amplasamentului, reprezentând limita suprafeței pe care este amplasat obiectivul este de 675 m la SUD, de 257 m la NORD, de 665 m la VEST și de 137 m la EST.

Zona este lipsită de factori de poluare. În apropierea amplasamentului nu există încă alte locuințe prevăzute prin proiectele de urbanism zonale aprobate în imediata vecinătate.

În prezent, natura activităților desfășurate pe parcelele adiacente terenului pe care se va dezvolta proiectul este agricolă. În viitor, natura activităților desfășurate pe parcelele adiacente terenului pe care se va dezvolta proiectul este de locuire.



Conform Art.2, alin. (5) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, stabilirea amplasamentului noilor clădiri ține cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Conform Art.3 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă următoarele cerințe:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor asigură însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însoțire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Conform Art.4 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă următoarele cerințe care vor fi stabilite la faza DTAC a documentațiilor de construire:

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare, prin proiectele la faza DTAC:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Conform Art.5 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecii,



cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Conform Art.6 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) La parterul clădirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinet veterinar pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

1) Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se pot amplasa în clădiri de locuit

sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;

2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;

4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate.

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.



Conform Art.6 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

- (1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.
- (2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
- (3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- (4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.
- (5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.
- (6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
- (7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
 - a) baie și W.C. - 22°C;
 - b) camera de zi - 22°C;
 - c) dormitoare - 20°C.

3.5 Reguli privind amenajarea spațiilor verzi

Spațiile verzi din cadrul prezentului P.U.Z. se împart în două categorii:

- spații verzi cu destinație publică;
- spații verzi cu destinație privată.

Spațiile verzi cu destinație publică fac referire la acele zone amenajate dealungul căilor de circulație, între carosabil și trotuar precum și cele două parcele aflate lângă HCn 65 identificate pe planul de reglementări prin numerele 1 și 18. Ambele parcele propuse au fiecare o suprafață de 478,00 m², rezultând o suprafață totală de 956,00 m².

Plantațiile de aliniament care bordează carosabilul străzii propuse vor fi din categoria vegetației arborescente cu rol ornamental, exclus pomi fructiferi sau alte specii care pot deveni surse de murdărire a carosabilului și a trotuarelor. În cadrul acestor aliniamente arborescente se impune amenajarea cu gazon.

Cele două parcele situate în vecinătatea canalului HCn 65, respectiv parcelele nr.1 și nr.18 se vor amenaja ca zone de recreere pentru locuitorii comunității.

Aceste zone verzi se vor organiza ca spații de întâlnire și socializare cu locuri de joacă pentru copii sau posibilitatea amenajării unui teren de minibaschet sau alte tipuri de amenajări peisagere care vor propuse în cadrul unui proiect separat de amenajarea peisageră. Vegetația va fi compusă din garduri vii, arbori de talie medie spre înaltă și suprafețe înierbate. Aleile pietonale vor fi realizate din materiale ușor de pus în operă și cu caracteristici ecologice.



Mobilierul urban care se va propune trebuie să fie unul adecvat amenajării de parc, cu bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat și eventual pergole pentru stat. Aceste spații vor intra în proprietatea administrației locale la finalizarea P.U.Z.-ului și vor fi întreținute de aceasta.

Spațiile verzi cu destinație privată se organizează pe parcelele destinate locuințelor. Se impune plantarea a unui număr de cel puțin 4-5 arbori de talie medie/înaltă, aceștia jucând un rol important în filtrarea particulelor de praf din atmosferă și a aerului viciat/poluat.

3.6 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire, însoțită de alte funcțiuni complementare, compatibile cu locuirea. Pot coexista în cazul funcțiunii rezidențiale, funcțiuni urbane legate de comerț, servicii, instituții publice, etc. În cazul Localității Moșnița Veche nu există o delimitare a teritoriului intravilan pe unități și subunități teritoriale. Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute în baza normelor urbanistice statuate de Consiliul Județean Timiș.

Toate terenurile prevăzute a se configura în teritoriul studiat au stabilite destinații funcționale. Funcțiunile propuse constituie o categorie minoră de intervenție în sensul că nu creează disfuncționalități și valorifică potențialul de construibilitate a zonei.

Bilanțul teritorial a fost realizat comparativ, în situațiile existent – propus. Acesta se găsește la finalul memoriului de prezentare, sub formă tabelară.

Principalii indici urbanistici sunt:

Locuințe individuale P+1E+M

P.O.T. maxim = 30%

C.U.T. maxim = 1,05

Locuințe cu dotări, servicii publice P+E+M

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1,20

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul studiat de PUZ nu dispune de echipare hidroedilitară.

Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistemul centralizat al Localității Moșnița Veche, prin extinderea acestora.

Zona analizată în PUZ va fi însoțită de proiectele de infrastructură edilitară necesară viabilizării parcelelor. Extinderea rețelelor de apă și canalizare va fi realizată de către beneficiar conform avizului de oportunitate nr. 11401/22.06.2016

Pe fiecare branșament de apă al fiecărei locuințe se va amplasa câte un debitmetru pentru măsurarea debitelor de apă consumate.

Se vor realiza pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice prin rigole.

Singurele debite de apă evacuate la emisar – canalul de desecare HCn 65, sunt apele pluviale colectate de pe trotuare și drumuri.



Analiza din punct de vedere al gospodăririi apelor, a influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente în zonă.

Din punctul de vedere al gospodăririi apelor, al influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate a se executa în zonă, prin schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic sau conform PUZ, obiectivul se încadrează în prevederile tuturor acestora deoarece, o nouă zonă de locuințe nu influențează major vecinătățile, nu afectează cursuri de apă sau apele subterane, deoarece zona e prevăzută a se echipa cu lucrări edilitare complete:

- rețele distribuție apă racordate la rețeaua Localității Moșnița Veche;
- rețele de canalizare ape uzate menajere racordate la rețeaua de canalizare a Localității Moșnița Veche;
- rețele de rigole de colectare a apelor pluviale, separator de produse petroliere, bazin de retenție. Preaplinul bazinului se descarcă în canalul de desecare din zonă, HCn 65.

Elemente privind profilul și capacitățile investiției :

Obiectivul se află situat în partea de nord a Localității Moșnița Veche, respectiv în partea de nord a Comunei Moșnița Nouă.

Profilul investiției – PLAN URBANISTIC ZONAL, – are ca scop parcelarea terenului pentru construcția de locuințe individuale și locuințe cu funcțiuni complementare, dotări publice, căi de circulație, spații verzi și dotări edilitare.

Terenul luat în studiu în suprafață de 13 767 mp, nu este ocupat de construcții sau amenajări, el fiind în momentul de față teren viran.

Suprafața studiată de P.U.Z. se parcelează pentru realizarea a 14 parcele pentru locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+E, 2 parcele pentru construirea de locuințe cu funcțiuni complementare pentru dotări și servicii cu regim de înălțime P+E, căi de circulație, 2 parcele pentru amenajarea de spații verzi și dotări edilitare.

Încadrarea în schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic.

Lucrările propuse a fi realizate în cadrul investiției se încadrează în schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic, nefiind necesare intervenții în cadrul acestuia.

Din punct de vedere al importanței, lucrările propuse sunt ;

- permanente ;
- principale ;
- clasa III de importanță.

Lucrările proiectate nu influențează lucrările existente, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanță cu privire la asigurarea sursei

În conformitate cu STAS 4273-83, alimentarea cu apă se încadrează în categoria 3 de importanță iar canalizarea menajeră în categoria 4 de importanță. Lucrările proiectate se încadrează în **clasa IV de importanță** (lucrări de categoria 3 și 4 definitive, secundare) cu privire la asigurarea sursei de apă.



Influente ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă.

Lucrările propuse prin prezentul proiect nu influențează obiectivele din zonă, deoarece terenurile învecinate sunt terenuri agricole iar întreaga zonă urmează a se transforma într-o zonă rezidențială, dovadă fiind și alte PUZ-uri din zonă aprobate sau aflate în diverse faze de avizare.

Precizări privind :

1.) Măsuri tehnico-constructive pentru prevenirea evacuării directe în resurse de apă.

Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistem centralizat a Localității Moșnița Veche, prin extinderea acestora.

2.) Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor captate.

Pe fiecare branșament de apă al fiecărei locuințe se va amplasa câte un debitmetru pentru măsurarea debitelor de apă consumate.

3.) Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor evacuate la emisar.

Singurele debite de apă evacuate la emisar sunt apele pluviale, colectate de pe trotuare și drumuri.

4.) Sistemul informational, prognoză și avertizare a populației în caz de incidente la construcțiile hidrotehnice.

Pentru obiectivul propus nu sunt necesare sisteme informationale speciale. Prognozele hidrometeorologice precum și avertizările și alarmarea populației se va realiza prin mijloace mass media sau direct. Lucrările propuse nu necesită investiții suplimentare pentru refacerea axului cadastral de referință.

5.) Lucrări pentru refacerea axului cadastral.

Lucrările proiectate nu necesită investiții suplimentare pentru refacerea axului de referință.

6.) Lucrări pentru refacerea amplasamentului în zona afectată de execuția investiției.

- Asigurarea acceselor auto la garaje și al acceselor pietonale. Se vor realiza pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice prin rigole stradale.

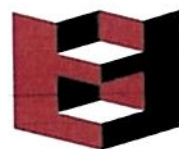
- Se reface stratul vegetal afectat de lucrări.

Amplasamentul studiat de P.U.Z. nu dispune de echipare hidroedilitară.

Alimentarea cu apă a acestei zone se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a localității Moșnița Veche.

I. ALIMENTAREA CU APĂ.

Alimentarea cu apă se va realiza centralizat prin extinderea rețelei de alimentare a localității Moșnița Nouă, de la magistrala aflată la drumul județean DJ 592. Această extindere de rețea va asigura și debitul pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată. Extinderea conductei de apă se va executa din țevă din polietilenă PEHD,



PE80, PN10, De110 mm pe toată trasa stradală proiectată cu o lungime de aproximativ 180 m. Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu subterani ce vor asigura debitul de 5 l/s și cu cămine de vane pentru sectorizarea rețelei. Branșamentul fiecărei parcele la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu prize de branșament PEHD și robinet de concesie. Diametrul minim al conductelor PEHD PN10, PE80 utilizat pentru realizarea branșamentelor de apă va fi de 32 mm.

Hidranții se vor monta în zona verde, la maxim 2,0 m de carosabil. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 - 1,5 m în lungul străzilor. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Debitele de apă necesare pentru nevoile igienico-sanitare, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed}=8,30 \text{ m}^3/\text{zi}= 0,096 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax}=10,80 \text{ m}^3/\text{zi}= 0,125 \text{ l/s}$$

$$Q_{oramax}=1,40 \text{ m}^3/\text{h}= 0,389 \text{ l/s}$$

II. CANALIZAREA MENAJERĂ.

Canalizarea menajeră se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de canalizare a localității prin realizarea unei extinderi de rețea. Rețeaua de canalizare se va executa din material PVC-KG, de lungime aproximativă de 180 m și va avea diametrul minim de 250 mm. Rețeaua se va amplasa în axul străzii.

Racordul de canal se va realiza pentru fiecare parcelă cu tuburi din PVC tip KG cu diametrul de 160 mm x 3,60 mm. Rețeaua de canalizare se va realiza cu tuburi PVC SN8, Dn 250 mm, în sistem gravitațional. Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar în lateral se va asigura 20 cm strat de nisip.

Debitul de ape uzate menajere evacuat, s-a determinat conform STAS 1846-90:

$$Q_{uzimed} = 6,64 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,08 \text{ l/s}$$

$$Q_{uzimax} = 8,64 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,10 \text{ l/s}$$

$$Q_{uoramax} = 1,12 \text{ m}^3/\text{h} = 0,31 \text{ l/s}$$

Calitatea apelor evacuate la canalizare se va încadra în limitele prevăzute de legislația în vigoare, HG 352/2005, respectiv de Normativul NTPA 002/2005.

III. CANALIZAREA APELOR PLUVIALE.

Debitul de ape pluviale s-a calculat în baza STAS 1846-2/2007 pentru suprafața totală de teren 1,3767 ha al PUZ-ului studiat.

$$Q_p = 86,055 \text{ l/s}$$

$$Q_{colectat} = 89,74 \text{ m}^3$$

$$Q_{anual} = 9000 \text{ m}^3/\text{an}$$

$$V_{bazin} = 90 \text{ m}^3, \text{ cu dimensiunile } 6,0 \times 5,0 \times 3,0 \text{ m.}$$

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în solul local prin bazine colectoare individuale de 3,0 m³.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare publice vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale iar apoi vor fi descărcate într-o rețea subterană de canalizare de ape



pluviale care va deservi întreaga zonă. Înainte de descărcarea în bazinul de retenție BR, apele pluviale vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi SH. Separatorul are rolul de a preepura apele posibil impurificate cu uleiuri minerale și produse petroliere. Din acest rezervor apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute și ca rezervă de incendiu. Preaplinul bazinului de retenție se va descărca controlat în canalul HCn65 existent în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe, spații comerciale, spații pentru birouri și servicii, iluminat exterior, stații pompare.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- Locuințe Familiale:

16 locuințe x 15 kW trifazat

$P_i = 300 \text{ kW}$

$K_s = 0,70$

$P_s = 240 \text{ kW}$

- Spații comerciale și birouri
- 2 spații comerciale x 30 kW trifazat

$P_i = 60 \text{ kW}$

$K_s = 0,70$

$P_s = 45 \text{ kW}$

- Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu vapori de sodiu sau mercur 250W
20 stalpi x 250 W monofazat

$P_i = 5 \text{ kW}$

$K_s = 1$

$P_s = 5 \text{ kW}$

Rezerve:

$P_i = 15,00 \text{ kW}$

$K_s = 0,4$

$P_s = 6,00$

$P_{\text{total}} = 380 \text{ kW}$

$K_{\text{mediu}} = 0,70$

$P_{\text{total}} = 290 \text{ kW}$



Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distributie energie electrica etanse (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite.

Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYABY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre SC ELECTRICA SA.

Rețelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

Telecomunicații

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija ROMTELECOM.

Rețea TVC

Se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

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.

Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor

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

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la locatari. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul gestionat de primărie.



Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau refolosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

Nu există posibilitatea producerii de poluare industrială, zona având caracter rezidențial.

Încălzirea

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale de încălzire.

Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

Ventilația

Sistemul de ventilare se stabilește și detaliază în raport cu destinația spațiului construit și configurația acestuia. Sistemul de ventilație va urmări în special diluarea degajărilor interioare de noxe (fumul de țigară, mirosuri) preferându-se de regulă ca sistem de ventilare simplu prin ventilație naturală realizat prin sistemul vitrat (geamuri) al clădirii.

Ca metodă alternativă, se admite, pentru spațiile generatoare de umiditate și mirosuri (băi, bucătării, spații de depozitare- cămări, debarale și dressing-uri) se va face prin sistemul de ventilare mecanică de tipul priză de aer proaspăt-aer viciat, centrală de tratare și/sau tubulatură de distilație evacuare a aerului.

Întrucât în sistemele rezidențiale, debitele de evacuare descrise în literatura de specialitate înregistrează valori mici, ventilarea (procentul necesar de evacuare a aerului de 10%) se poate face ușor prin fante prevăzute în tocul ferestrelor și ușilor exterioare, hote sau ventilator fixat în geam.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru diminuarea surselor de poluare se prevăd plantații de aliniament în spațiile verzi propuse de-a lungul străzilor. Astfel se crează o perdea de protecție care să împiedice propagarea prafului, a zgomotului și a gazelor de ardere de la autovehiculele care circulă în zonă. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi preluate în canalizarea stradală propusă care va funcționa în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în viitoarea rețea de canalizare a localității Moșnița Veche.

**Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la locatari. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul gestionat de primărie. Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau re folosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede realizarea de spații verzi în suprafață totală de 956 mp, necesar activităților de recreere a locuitorilor zonei.

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă.

De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Se vor crea noi străzi pentru circulația de distribuție în zona rezidențială propusă. Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare se vor elimina disfuncționalitățile din zonă.

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 problematicii mediului.

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

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

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.



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

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

- 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii: grădiniță, școală, dispensar, etc.
- 1.b. Se încadrează în P.U.G. În curs de execuție.
- 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.
- 1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, spații verzi. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
- 1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

- 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.
- 2.b. Nu e cazul.
- 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
- 2.d. Nu e cazul.
- 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
- 2.f. Nu e cazul.
- 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
- 2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .
- 2.f.iii - nu e cazul.
- 2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Listarea obiectivelor de utilitate publică

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

Dezvoltarea sistemului stradal

Rețea de alimentare cu apă

Rețea de canalizare



Extindere rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat stradal

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

În prezentul studiu se propune ca tipurile de proprietate să fie de două categorii:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Determinarea circulației terenurilor între deținători

În conținutul studiului de urbanism sunt prevăzute terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a unității administrativ – teritoriale și terenuri aflate în proprietate privată destinate circulației juridice privind proprietatea.

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Amenajarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile PUG, la nivelul dezvoltării de noi cartiere de locuit în afara zonelor extrem de populate ale Municipiului Timișoara

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare sunt cele legate de rezervarea terenurilor necesare creerii rețelei stradale, de realizarea de drumuri și rețele edilitare care să asigure confortul și standardul necesar locuirii.

Priorități de intervenție

- realizarea drumurilor
- realizarea rețelelor edilitare

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții

Propunerile prezentului studiu de urbanism se înscriu în normativele aflate în vigoare și creează premisele unei extinderi judicioase și armonioase a Localității Moșnița Veche.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

Se propune realizarea Planului Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă care, pentru Localitatea Moșnița Veche, să integreze și studiile anterioare de urbanism care au fost aprobate și să stabilească toate zonele funcționale ale localității, traseele de dezvoltare ale rețelei de comunicație în zonă.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Moșnița Veche, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile



de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
ARABIL	13 767	100	0	0
LOCUINȚE P+E	0	0	8 884	65,0
LOCUINȚE CU DOTĂRI, SERVICII PUBLICE	0	0	1 206	8,0
SPAȚII VERZI	0	0	956	7,0
STRĂZI	0	0	2 721	20,0
TOTAL	13 767	100	13 767	100

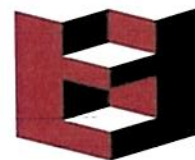
Întocmit,

Arh. BALAN Gabriel



Arh. stag R.U.R. BALAN Adrian





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare,
dotări și servicii publice.”

AMPLASAMENT

extravilan satul Moșnița-Veche, comuna Moșnița-Nouă, județul Timiș
C.F. nr. 418497, nr. Cad. 418497, Supraf.=13 767 m²

BENEFICIARI

Marchiș Florian, Marchiș Maria și Marchiș Zorița

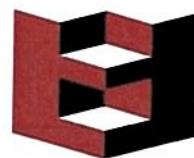
ÎNTOCMIT DE S.C. Cub-Art S.R.L.

Arh. BALAN Gabriel

Arh. stag. R.U.R. BALAN Adrian



Septembrie 2020



REGLEMENTĂRI ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate. Parcela studiată este situată în extravilanul satului Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, județul Timiș.

Beneficiarii lucrării sunt Marchiș Florian, Marchiș Maria și Marchiș Zorița, conform extrasului de Carte Funciară nr. 418497, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș. Terenul, proprietate privată, are suprafața totală de 13767,00 m². Delimitarea zonei studiate este făcută conform Certificatului de Urbanism nr. 966/29.06.2020 de zona studiată prin documentația de urbanism pentru parcelele A 62/1/4 aprobată prin HCL nr. 129/26.09.2007 la nord, drumul de exploatare DE 62 la est, canalul de desecare HCn 65 la vest, iar la sud drumul de exploatare DE 61.

Se va ține cont de continuitatea străzilor din planurile de urbanism existente, precum și de configurația actuală a circulațiilor din jurul parcelei și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente (dacă este cazul). Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

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 U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie și în planul de încadrare. Suprafața studiată a zonei este de aproximativ 30000.00 mp.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de A02 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei cu funcțiune mixtă – L – Locuințe și Ds - Servicii, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 30.00 % pentru locuințe și de 40% maxim pentru dotări și servicii publice.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul satului Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, județul Timiș.



PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE: Conținutul Regulamentului

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

Capitolul 1 - Generalități

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În Capitolul 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – definirea zonei funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile adiacente admise ale zonei.

REGLEMENTĂRI ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate. Terenul studiat este situat în extravilanul localității Moșnița Veche, Comuna Moșnița Nouă, Județul Timiș.

Beneficiarii documentației de urbanism sunt Marchiș Florian, Marchiș Maria și Marchiș Zorița, conform extrasului de Carte Funciara nr. 418497, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș.

Terenul, proprietate privată, are suprafața totală de 13 767.00 m². Delimitarea zonei studiate este făcută conform Certificatului de Urbanism nr. 966/29.06.2020 de zona studiată prin documentația de urbanism pentru parcelele A 62/1/4 aprobată prin HCL nr. 129/26.09.2007 la nord, drumul de exploatare DE 62 la est, canalul de desecare HCn 65 la vest, iar la sud drumul de exploatare DE 61.

În Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenului din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În Capitolul 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se detaliază:

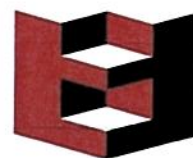
3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

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.

Zona L – locuințe unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente

Capitolul 1 – Generalități

art. 1. Definierea zonei funcționale

Locuințe cu regim redus de înălțime – unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente, conform planșei U04 – Reglementări Urbanistice – zonificare.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă.

art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, zona fiind compusă din locuințe unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+1E+M.

art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei

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

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională

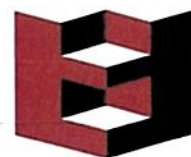
art. 4. Utilizări permise

- locuințe unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

art. 5. Utilizări permise cu condiții

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

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

**art. 6. Interdicții temporare de construire**

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

art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

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

Capitolul 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 al Ministrului Sănătății – cu toate modificările și completările ulterioare. Se va asigura 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 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 construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa U04 –

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Retragere față de aliniament – drumul principal – minim 5.00 m.

Retragere față de aliniament – drumurile secundare – minim 5.00 m.

art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Retragere față de limitele laterale – 2.00 m și 3,00 m – în funcție de parcele, conform planșei U04 - Reglementări Urbanistice – Zonificare;
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau anexe, proiectarea trebuind să fie corelată.
- 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. 119 din 2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministrului Sănătății.
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurte cu stâlpi.

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

- Retragere față de limitele posterioare – minim 6.00 m pentru parcelele cu funcțiunea de locuire și pentru parcelele cu funcțiuni de dotări și servicii publice.

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 cu toate modificările și completările ulterioare, și dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

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

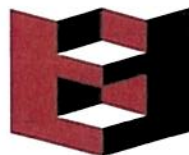
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

art. 17. Accese pietonale

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

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă potabilă și



de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Moșnița Veche.

Alimentare cu căldură

Clădirile vor fi prevăzute cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și preparare a apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețeaua de gaze natural.

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 distribuitorul autorizat.

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

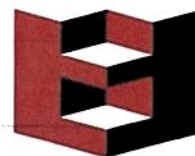
Alimentarea cu energie electrică se va asigura conform condițiilor impuse de furnizorul de energie electrică. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

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 furnizorul de energie electrică, conform proiectelor elaborate de acesta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare, furnizorul de telefonie va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.



Rețeaua 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 construcțiilor.

art. 21. Parcelarea

În cazul în care se va dori parcelarea se va respecta legislația în vigoare. Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 600 m² pentru clădiri izolate cu front de minim 22,15 m).

Adâncimea parcelei poate fi mai mică sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 18 loturi din care 14 vor avea funcțiunea de locuire unifamilială sau cu maxim 2 apartamente, 2 loturi vor fi cu dotări, servicii publice cu posibilități de max. 2 apartamente la etaje, conform planșei U04 de Reglementări Urbanistice - zonificare.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

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 Ordinului nr.119, 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 maxim de înălțime este: P+1E+M.

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 bransament, 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.

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 proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.



Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, griuri deschise cu nuanțe calde, 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 corpurile de clădire care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului, etc.).

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante între 25 grade și 45 grade - fie învelitori tip terasă. Regimul maxim de înălțime este P+E+M.

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

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente).

P.O.T. maxim = 30% pentru construcțiile rezidențiale și de 40% pentru construcțiile rezidențiale cu spații pentru dotări și servicii publice.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,05 pentru locuințe unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente și de 1,2 pentru locuințele unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente cu dotări și servicii publice.

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

art. 25. Parcaje

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

Numărul de parcaje se va stabili conform Anexei 5 la H.G. 525/1996. Astfel, numărul de parcaje se va stabili în felul următor:

- pentru parcelele cu funcțiunea de locuire se vor asigura câte două locuri de parcare pentru fiecare apartament; locurile de parcare se vor asigura în interiorul limitei de proprietate.
- pentru parcelele cu funcțiunea de dotări și servicii se vor asigura locuri de parcare raportat la specificul funcțiunii propuse și se vor dimensiona conform Anexei nr. 5 la H.G. 525/1996.

În cazul garajelor cu pardoseala situată sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

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.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

**art. 27. Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv. Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

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

Elementele de signalistică stradală vor fi tratate unitar cu împrejmuirea și nu vor afecta imaginea generală a țesutului construit existent.

Împrejmuirea se va detalia la faza de DTAC și va ține cont de funcțiunea propusă și de cerințele specifice unei astfel de funcțiuni.

Zona Ds – Dotări servicii**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.

art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P+2E+M cu posibilitatea de 2 apartamente la etaj și mansardă.

art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

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, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private cu maxim 4 grupe), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 30 locuri) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; 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 din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător



art. 6. Interdicții temporare de construire

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

art. 7. Interdicții definitive de construire - locuire de orice tip

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- depozitare en gros
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri
- clădiri provizorii de orice natură
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- orice tip de activități generatoare de poluare fonică, chimică, vizuală care să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- ferme agro – zootehnice, abatoare.
- stații de întreținere auto.
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa U04-

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Retragere față de aliniament – drumul principal – minim 5.00 m



Retragere fata de aliniament – drumurile secundare – minim 5.00 m.

art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- retragere fata de limitele laterale – minim 2.00 m – in functie de parcele, conform plansa A02 - Reglementari

Urbanistice - Zonificare

- 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. 119 din 2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții: - retragere fata de limitele posterioare – minim 6.00 m pentru parcelele cu funcțiunea de locuire, respectiv minim 15.00 m pentru parcelele cu funcțiunea de servicii.

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 cu toate modificările și completările ulterioare, și dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 16. Accese carosabile

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

art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune. Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.



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

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Moșnița Veche.

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 distribuitorul autorizat.

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 conform condițiilor impuse de furnizorul de energie electrică. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

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 furnizorul de energie electrică, conform proiectelor elaborate de acesta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare, furnizorul de telefonie 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

În cazul în care se va dori parcelarea se va respecta legislația în vigoare.

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



Se propune divizarea terenului în 30 loturi dintre care o parcelă este destinată dotărilor și serviciilor publice, conform planșei A02 de Reglementări Urbanistice - zonificare. Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

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 P+E+M.

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.

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 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Regimul maxim de înălțime este P+E+M. Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,5 pentru dotări și servicii

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

art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje.

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. Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejurimilor 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.

Împrejmuirea care se va realiza spre parcela de spații verzi va fi transparentă, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Zona Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

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

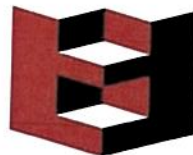
Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public.

art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

**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 pentru expoziții și activități culturale cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Acces auto 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

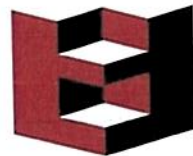
Nu este cazul.

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

art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime.
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.

art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Moșnița Nouă.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu 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 rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la distribuitorul autorizat.

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 conform condițiilor impuse de furnizorul de energie electrică. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

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 furnizorul de energie electrică, conform proiectelor elaborate de aceasta.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor Art. 21.

Parcelarea

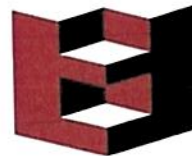
Se propune 1 lot pentru spații verzi. Acesta nu va putea fi dezmembrat ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții 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 – 5% P.O.T. maxim = 5%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,05.

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

art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

art. 26. Spații verzi

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 5,00%.

art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,8 m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG-ului Comunei Moșnița Nouă. Trasarea tuturor elementelor de pe parcela, respectiv a limitelor de parcela se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**.

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

Întocmit:

Arh. Balan Gabriel



Arh. stag. R.U.R. BALAN Adrian



