



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)



## PLAN URBANISTIC ZONAL

**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,  
DOTARI SI SERVICII PUBLICE, C.F.401311, nr.cad.401311, extravilan Mosnita Noua  
S.TEREN-19.667mp**

**SESIMBRA DEVELOPMENT SRL**

## MEMORIU DE PREZENTARE –



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE

**Denumirea lucrării:** **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnita Noua, județul Timiș, C.F.401311, nr.cad.401311, S.TEREN-19.667mp**

**Beneficiari:** **SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL.**

**Proiectant general:** **SC DE URBAN FACTORY SRL**  
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării:** **NOIEMBRIE 2021**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### ▪ Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-est a intravilanului comunei Moșnița Nouă, între Mosnita Noua si Mosnita Veche, la nord față de drumul județean DJ 592 Timișoara - Moșnița Nouă, a unor locuințe cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **19.667 mp** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F. 401311 Mosnita Noua**, numar cad 401311 în suprafață de **19.667mp**, arabil extravilan, proprietar – **SESIMBRA DEVELOPMENT SRL , SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL.**

Delimitarea zonei studiate este făcută conform certificatului de urbanism astfel: - se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre DE 716/5 la nord, DE 713 si HCN 234 la sud, DE 716/7 si HCN 234 la est si DE 716/6 la vest.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drum , dotari în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- regimul de înălțime;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale comunei Mosnita Noua, aceasta zona este reglementată pentru locuințe individuale, izolate sau cuplate. Prin funcțiunile propuse, aceste reglementări sunt respectate și completate cu alte funcțiuni necesare zonei și corelate cu propunerile din alte documentații de urbanism aprobate.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Mosnita Noua, Certificatul de Urbanism nr.1792 din 22.10.2020, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.**

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PUZ Director Mosnita Noua, PUG Mosnita Noua aflat în curs de execuție;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .
- Legea nr.350/2001;
- Ordinul 230/2016;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

-G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;  
-Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar(dezvoltator), dar inscise coordonat in prevederile de P.U.Z.

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

- amplasarea între cele doua localitati ale comunei, Mosnita Noua și Mosnita Veche, proximitatea fata de Timisoara si fata de cai majore de acces - drumul judetean și cel comunal, îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale și funcțiuni complementare indispensabile locuirii**, în concordanță cu construcții existente deja in zona (de locuințe), în intravilanul extins al comunei Mosnita Noua;
- de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone de funcțiuni complementare locuințelor, la parterul acestora, în proximitatea drumurilor de exploatare, a arterelor majore propuse și a spatiilor verzi existente sau propuse, precum si realizarea unor zone de servicii coerente in imediata apropiere a drumului judetean.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradala majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

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

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii unor locuințe cu funcțiuni complementare, fiind la limita intravilanului extins al comunei Mosnita Noua, ceea ce ii confera un potential de dezvoltare urbanistica.

Fiind vorba de un teren situat într-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord DE 716/5;
- la vest DE716/6;
- la est HCn 234, DE 716/7;
- la sud HCn 234, DE 713;

Accesul in zona se realizeaza din drumul de exploatare de la Vest De 716/6, într-o maniera deficitara. Terenul este accesibil de pe latura de vest iar utilitatile sunt localizate la sud, la aproximativ 100m de amplasament.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

Nu exista pe teren vegetație (copaci,pomi) ce necesita a fi pastrate sau protejate. Vegetatia este prezenta de-a lungul canalului de desecare Hcn 234 iar aceasta va fi păstrată și protejată prin zona de siguranță prevazuta prin propunerile prezente.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative) avand stabilitatea generala asigurata.

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

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –  
extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp  
beneficiari- SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

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

### **2.4. CIRCULAȚIA**

Accesul în zona se realizează din drumul de exploatare de la Vest De 716/6, într-o manieră deficitară.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

C.F. 401311 Mosnita Noua, număr cad 401311 în suprafață de 19.667mp, arabil extravilan, proprietar – SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL.

- **S totală =1,9667 ha**

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- terenuri cu destinația de arabil aflate în proprietate privată
- terenuri curți construcții
- drumuri private domeniul com Mosnita Noua
- drumurile de exploatare DE 716/6
- Canale de desecare: HCN234

#### ▪ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

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

#### ▪ **Relationari între funcțiuni**

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zona și cele propuse, și într-un caz și în celălalt este vorba de locuințe individuale.

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

La limita zonei studiate există în prezent fond construit.

#### ▪ **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

Serviciile din zona practic lipsesc, fiind necesare realizarea unor servicii de genul cabinetelor medicale, spații comerciale, birouri, afterschool, în zona adiacentă drumului cu profil de 20m.

#### ▪ **Asigurarea cu spații verzi**

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

Realizarea unui ansamblu de clădiri cu regim mic de înălțime cu zone verzi, locuri de relaxare va aduce un plus comunei în această parte.

#### • **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există.

#### ▪ **Principalele disfuncționalități**

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

b) funcționale

- existența canalelor de desecare menționate anterior.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **a) Căi de comunicație**

Zona studiată este mărginită la nord și la sud de PUZ APROBATE.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUZ-ul DIRECTOR și documentatiile de urbanism aprobate anterior.

#### **b) Alimentare cu apă și canalizare**

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- pe DC 152, care leaga Mosnita Veche de Mosnita Noua, există rețea de alimentare cu apă PEHD, Dn. 250 mm și rețea de canalizare menajeră PVC, D=400 mm.

În apropierea zonei studiate există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie – Hcn 234 la Est.

#### **c) Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru poziționarea exactă a acestora a fost obținut aviz de principiu de la Delgaz Grid, ce indică traseul rețelelor în această zonă. Conform avizului din partea TRANSGAZ SA, lucrările propuse sunt situate la o distanță mai mare de 200 m și nu afectează conductele de înaltă presiune care aparțin Sistemului Național de Transport al Gazelor Naturale.

#### **d) Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, conform punctelor de vedere din partea Enel Distribuție și TRANSELECTRICA, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul.

#### **e) Telefonizare**

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Conform avizului din partea Telekom Romania, în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul proiectului de față, Telekom nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

#### **f) Rețea de televiziune în cablu**

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

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

#### **▪ Relatia cadru natural –cadru construit**

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

#### **▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice**



## **SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

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

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

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

Nu e cazul.

▪ **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

### **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

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

#### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În P.U.Z-ul Director Mosnita Noua și P.U.G. Mosnita Noua în lucru, aceasta zona este reglementată ca zona pentru locuințe individuale, dar ținând cont de documentațiile de urbanism aprobate anterior, aflate la limita terenului în curs de reglementare, propunerile din cadrul proiectului de față se încadrează în tendințele de dezvoltare urbanistică, și anume mărirea fondului construit cu locuințe individuale, dotări și servicii publice.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la PUZ-ul DIRECTOR și de la documentațiile de urbanism aprobate anterior aflate în zona de studiu.

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 20m pentru drumul ce străbate mijlocul terenului de la nord la sud, 12m pentru străzile interioare, propuse în documentațiile de urbanism aprobate anterior și 16m pentru drumul de la vest.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zona

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

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~650 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde din PUZ).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat printr-o conducta de refulare (L=165 m) in canalul de desecare aflat la limita estica a zonei studiate - **Hcn 234**, prin intermediul unei *guri de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

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

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

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

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

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

- generarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Mosnita Noua;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
- parcele pentru locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative=17, cu suprafețe variind între 581mp și 705mp,
- 2 parcele pentru spațiu verde cu suprafața de 1311mp, respectiv 74 mp, localizata de-a lungul canalului de desecare Hcn 234.
- 3 parcele pentru dotari si servicii publice cu locuinte la etaj cu suprafața de 1070mp, 746mp si 733mp.
- regim de înălțime redus, maxim P+1E+M pentru locuințe individuale si P+2E+M pt parcelele de dotari si servicii
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

#### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de inaltime al constructiilor de **locuinte individuale** cu maxim 2 unități locative pe parcela este prevazut la maximum P+1E+M.

- Hmaxima la cornisa propusa = 8.00 m;
- Hmaxima la coama propusa = 10.50 m;

Regimul de inaltime al constructiilor de **dotari si servicii publice cu locuinte la etaj** este prevazut la maximum P+2E+M.

- Hmaxima la cornisa propusa = 12.00m;
- Hmaxima la coama propusa = 14.00m;

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- 6 m fata de aliniamentul stradal conform plansei de reglementari urbanistice;
- 10 m fata de limita posterioara conform plansei de reglementari urbanistice;



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

- pentru retragerile fata de limitele laterale retragerea este de 2m pt regim de inaltime de maxim P+1E si de H/2 din inaltimea la cornisa pentru regim de inaltime de P+1E+M; se pot realiza si pe limita cu calcan, doar cu acordul vecinului direct afectat (pt parcelele de locuinte);

-pentru parcelele de dotari si servicii se va respecta zona de implantare din plansa de reglementari;

### SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

### INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=30% - subzona de locuinte individuale;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=0,9 - subzona de locuinte individuale cu functiuni complementare

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - subzona de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX.=1.6 - subzona de dotari si servicii

### Bilanț teritorial:

| Destinație teren                   | Situația existentă          |                | Situația propusă            |                |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|                                    | suprafață                   | procente       | suprafață                   | procente       |
| Subzona Locuințe individuale       | -                           | -              | 11.156 m <sup>2</sup>       | 56,73 %        |
| Subzona Dotari și servicii publice | -                           | -              | 2.549 m <sup>2</sup>        | 12,96 %        |
| Subzona Spații verzi               | -                           | -              | 1.385 m <sup>2</sup>        | 7,04 %         |
| Subzona Drumuri și accese          | -                           | -              | 4.577 m <sup>2</sup>        | 23,27 %        |
| <b>Total</b>                       | <b>19.667 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> | <b>19.667 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |

Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu pe fiecare parcela(min 2 locuri/apartament).

Pentru parcela de dotari si servicii cu locuinte la etaj, necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU(aprobat prin HG525/96). Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

**Se vor respecta prevederile din OMS 994/2018:**

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **19.667 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona rezidențiala cu funcțiuni complementare, dotari si servicii publice, aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, sat Mosnita Veche.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a localității Mosnita Noua, rețea administrata de AQUATIM S.A (aflata in intravilanul loc. Mosnita Noua si de-a lungul Calea Mosnita Veche).

Rețeaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~525 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta rețea de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul DE 716/6 si DE 713 (L~820 m) pana pe strada Calea Mosnita Veche, unde se va bransa direct la rețeaua de apa existenta.

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

Necesarul estimat de apa este:

$$Q_{s\text{ zi MED}} = 23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}$$



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 30,70\ mc/zi = 0,35\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,55\ mc/h = 0,71\ l/s$$

### b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Mosnita Noua aflat in administrarea AQUATIM S.A. existent pe Calea Mosnita Veche.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune executarea unei retele de canalizare menajera (PVC-KG, D=250 mm, L=515 m) si extinderea acestei retele de-a lungul DE 716/6 si DE 713 (L~820 m) si racordarea la reseaua de canalizare menajera pe Calea Mosnita Veche.

Réteaua de canalizare propusa in zona PUZ se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 23,62\ mc/zi = 0,27\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 30,70\ mc/zi = 0,35\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,55\ mc/h = 0,71\ l/s$$

Executarea retelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Se va obtine de la ANIF acceptul de traversare cu podet a Hcn 234. De asemenea, conductele de apa-canal extinse vor subtraversa Hcn 234 prin foraj orizontal (introduse in tuburi de protectie).

### c. Apele pluviale

Apele de ploaie din zona studiata (drumuri si acoperisuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~547 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde din partea centrala a PUZ). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat in canalul de desecare aflat la estul zonei studiate - Hcn 234, prin intermediul unei *guri de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. (Lungimea conductei de refulare este de aprox. 223 m).

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

$$Q_{PL} = 194,23\ l/s$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 20.976\ mc/an$$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 130\ mc$$

## BREVIAR DE CALCUL

### ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2021 - 2022.

Suprafata totală a zonei studiate este de **19.667 mp**, cuprinzând 17 parcele pentru locuire, 3 parcele pentru functiuni complementare, dotari si servicii publice si 1 parcela cu rol de zona verde.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **170**.

### 1.NECESARUL DE APĂ

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

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

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

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

## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

unde:  $N(i)$  – număr de locuitori, estimat la **170**.

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

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

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

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

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 170 \times 120 = 20,4 \text{ mc/zi}$$

## 2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

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

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

$$Q_{S\text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 20,4 = 23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

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

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

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

$$Q_{S\text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 23,62 = 30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}$$

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

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

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

$$Q_{S\text{ ORAR MAX}} = 2,0 \times 30,70 / 24 = 2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\text{ ZI MED}} = 23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\text{ ZI MAX}} = 30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\text{ ORAR MAX}} = 2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}$$

## CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **170 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\text{ ZI MED}} = 23,62 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\text{ ZI MAX}} = 30,70 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\text{ ORAR MAX}} = 2,55 \text{ mc/h} = 0,71 \text{ l/s}$$

## CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie din zona studiată (drumuri și acoperisuri) sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~547 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde din partea centrală a PUZ).

Apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descărcată controlat în canalul de desecare aflat la estul zonei studiate - Hcn 234, prin intermediul unei guri de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. (Lungimea conductei de refulare este de aprox. 223 m).

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –

extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp

beneficiari- SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO411INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

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

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

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

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

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

$$\text{Constructii} \quad S = 13813 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 4469 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

$$\varnothing = [13813 \times 0,95 + 4469 \times 0,85] / 18282 = 0,92$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 547/42 = 18 \text{ minute}$$

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

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

-lungimea colectorului este de 547 m

I = 145 l/sxha - pentru durata de 18 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 1,82 \times 0,92 \times 145 \times 0,8 = 194,23 \text{ l/s}$$

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

$$V_{anual} = 194,23 \times 18 \times 60 \times 100 / 1.000 = 20.976 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 18 \times 194,23 \times 0,06 = 130 \text{ mc (cca 65 mp)}$$

### d) Alimentarea cu energie electrică

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

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu destinatie de case este  $P_i = 12 \text{ kW} \times 4 = 48 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{sim.max.abs.} = 6 \times 4 \text{ kW} = 24 \text{ kW}$ . (conform PE 132)

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i = 5 \times 0,125 \text{ kW} = 0,625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{sim.max.abs.} = 5 \times 0,125 \text{ kW} = 0,625 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala (locuinte + iluminat public) este  $P_i = 48,625 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{sim.max.abs.} = 24,625 \text{ kW}$ .

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

Alimentarea se va realiza prrin intermediul unui LES 0,4 kV cu cablu Al 3x150+95N in lungime de circa 55 m pe PUZ in discutie. Acesta se va racorda la rețeaua de distributie din zona ce apartine E-Distributie Banat SA. Pe acest cablu vor fi inseriate 2 fire de distributie tip E2+2 din care se vor realiza bransamentele viitoarelor consumatori.

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

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului public se propune amplasarea a 5 stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in saptura predominant in zona verde.

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

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

### e) Telecomunicatii si televiziune prin cablu

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizatie de telecomunicatii. Datorita multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicatii si pentru asigurarea flexibilitatii in alegerea furnizorului, se va realiza o canalizatie Tc subterana cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fara pozarea cablurilor de fibra optica. Echipamentele active, pasive si cablurile de telecomunicatii vor fi procurate si montate de catre furnizorii de servicii agreati.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicatii.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia de racordare si bransament pentru retelele de telecomunicatii care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

### f) Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 7% din suprafata privata ocupata de spatii verzi – parcele distincte. Se prevad consolidari de maluri, plantari de zone verzi, punerea in valoare a cadrului natural existent.

Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative. Odata cu realizarea urbanizarii zonei propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa si canalizarea. Prin adaptarea solutiei de canalizare si alimentare cu apa in etapa viitoare in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normelor europene actuale. Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

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

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

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

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

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

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

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

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) **problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

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

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 19.667mp.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale.Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

### **e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)**

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

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

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

### **Surse de poluanti pentru apa freatica:**

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

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

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare.

- Protectia aerului:

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

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

- a) priza directa de aer;
  - b) priza directa centrata pe cosul de evacuare;
- Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite;

Diametrul cosului min. = 100 mm;

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

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.Zgomot și vibrații: proiectul va respecta

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –

extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp

beneficiari- SESIMBRA DEVELOPMENT SRL, SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL



## **SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

#### **a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

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

#### **b) natura cumulativă a efectelor;**

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

#### **c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

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

Având în vedere că planul de față prevede extinderea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 19.667mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat la limita intravilanului extins al comunei Mosnita Noua.

#### **f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

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

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

#### **(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

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

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

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

#### **(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca priorități în zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și accesele la parcelă la standarde normale pentru categoria prevăzută;

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

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuințe colective și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit în procent de 30% pentru construcții, minim 30% pentru circulații rutiere și pietonale și minim 40% din suprafața va fi amenajată ca spațiu verde.

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

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

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

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

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

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

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

#### **Lista obiectivelor de utilitate publică:**

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- canalizare menajeră;
- rețea de telecomunicații;
- asigurarea circulației în incinta;

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.Z director și PUG în lucru, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

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

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia



## **SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

|                     |                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării: | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL<br/>DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU<br/>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII<br/>PUBLICE, C.F.401311, nr.cad.401311,<br/>S.TEREN-19.667mp, extravilan Mosnita Noua</b> |
| Beneficiari:        | <b>SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, SESIMBRA<br/>DEVELOPMENT SRL</b>                                                                                                                                      |
| Proiectant general: | <b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA<br/>Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>                                                                                                                                   |
| Data elaborării:    | <b>NOIEMBRIE 2021</b>                                                                                                                                                                                  |

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

### **aferent P.U.Z.**



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

### **Reglementări zonă rezidențială cu clădiri P, P+M, P+1E – P+1E+M propusă (max. P+2E+M pentru dotări și servicii publice cu locuințe la etaj)**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: PUZ APROBAT prin HCL 313/30.10.2019 la sud, HCn234 la est, DE 716/6 la vest și Puz avizat prin HCL nr 11 din 24.01.2007 la nord, pe o suprafață de 19.667mp. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F. 401311 Mosnita Noua, număr cad. 401311 în suprafață de 19.667mp, arabil extravilan, proprietar –SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, SESIMBRA DEVELOPMENT SRL. Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. 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 REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 1,96ha.

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

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

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

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

### **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

#### **Conținutul Regulamentului**

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

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

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

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

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

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

## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

### 3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

### 3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

## Cap. 1 Generalități

### **Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională**

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

- subzona rezidențială cu locuințe individuale mici, de tip izolat, cuplat: clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M (maxim 2 unitati locative /parcels);
- subzona propusă ce cuprinde dotari si servicii publice cu locuire la etaj, marcate distinct cu regim maxim de P+2E+M;
- subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse.

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

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

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

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

## Cap. 2 Utilizarea funcțională

### **Art. 4. Utilizări permise:**

#### **Subzona de locuințe individuale**

- **Regim de construire : izolat, cuplat;**
- **Funcțiuni predominante:cladiri de locuit in sistem individual (maxim doua unitati locative pe parcela);**

- **Hmax=P+1E+M (niveluri) cu respectarea inaltimei maxime la coama de 10,5m;**

- **POT max=30%;**

- **CUT max=0,9;**

- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru birouri, activitati ale profesiilor liberale ce includ max.5 angajati, in conditiile in care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor in vigoare, in interiorul parcelei afectate de schimbarea de destinație);

#### **Subzona de dotari si servicii publice cu locuinte la etaj**

##### **Regim de construire : izolat, cuplat**

- **Funcțiuni predominante:cladiri pentru dotari si servicii publice**
- Se pot realiza apartamente la etajele superioare, fara sa lipseasca functiunea de servicii(maxim 2 apartamente /parcels);

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –

extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp

beneficiari-SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, SESIMBRA DEVELOPMENT SRL

REGULAMENT DE URBANISM



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

- $H_{max}=P+2E+M$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 14m;
- POT max=40%;
- CUT max=1,6;

- dotări, servicii (de exemplu: cabinete medicale, birouri, farmacie, comerț- mini butic, alimentație publică- maxim 20 locuri, grădiniță, afterschool – maxim 20 copii, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare în condițiile în care se pot realiza locuri de parcare conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei);

### Subzona mixtă de spații verzi- parcuri

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.);

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

- zona verde întreținută adiacentă canalului – interdicție de construire;

- construcții aferente echipării edilitare, bazin retenție, post trafo, etc.

### Subzona cai de comunicație rutieră -drumuri și accese

- cai de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);

- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drum public;

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

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

### Cap. 1 Generalități

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

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

### Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

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

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

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

### Cap. 2 Utilizarea funcțională

#### Art. 4. **Utilizări admise:**

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

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

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

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

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

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

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- alta tipologie de locuit;

### Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

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

##### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil** Nu este cazul.

##### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.** Nu este cazul.

##### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi** Nu este cazul.

##### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei** Nu este cazul.

##### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

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

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de constructibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.

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

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar construcțiile P+1E+M, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din inaltimea la cornisa;
- Se admit calcane dacă se cuplează cu parcela adiacentă, cu acordul vecinului;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Pentru carporturi izolate,garaje sau anexe distanta fata de limitele laterale va fi de 60cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele de locuințe ;se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 10 m sau pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.

### ***c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

- nu e cazul;

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 16. Accese carosabile**

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

#### **Art. 17. Accese pietonale**

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

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

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

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

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

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

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

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

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

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

##### **Alimentare cu apă-canal**

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

##### **Alimentare cu căldură**

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

##### **Rețea gaze naturale**

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

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

##### **Alimentarea cu energie electrică**

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

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

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

##### **Telefonie**



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

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

### Rețea TVC

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

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

#### **Art. 21. Parcelarea**

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

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

Se propune divizarea terenului în 22 loturi dintre care 17 vor avea funcțiunea de locuire individuală, conform planșei de Reglementări urbanistice. Nu sunt permise dezmembrări sau unificări ulterioare;

#### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 10,5 m la coamă;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

#### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

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

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

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

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

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

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

##### **b) Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

##### **c) Acoperișuri**



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

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

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

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

### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

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

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

#### Art. 25. Parcaje

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

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

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### Art. 26. Spații verzi

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

#### Art. 27. Împrejurimi

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

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt amplasare pubela de gunoi, împrejurime pentru parcare cu acces direct din strada fara sa se amplaseze poarta auto pe zona de 6m din fata casei spre frontul stradal

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

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

## Zona Ds – dotari si servicii cu posibilitatea de locuire la etajele superioare

### 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, compatibile cu locuirea.

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –

extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp

beneficiari-SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, SESIMBRA DEVELOPMENT SRL

REGULAMENT DE URBANISM



## **SC. DE URBAN FACTORY SRL.**

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

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

### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

#### **Art. 4. Utilizări admise:**

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

#### **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;
- activități de mică producție nepoluanta compatibila cu locuirea, sa nu fie generatoare de noxe, sa afecteze fonic sau olfactiv – vor fi posibile doar cu acordul vecinilor direct afectați.

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

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

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

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

### **Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

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

##### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

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

##### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil** Nu este cazul.

##### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.** Nu este cazul.

##### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi** Nu este cazul.

##### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei** Nu este cazul.

##### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de constructibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - 6m.

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



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

Construcțiile vor fi amplasate in regim cuplat/izolat; distanta cladirilor cuplate fata de limita laterala va fi de minim 6m sau H/2 din inaltimea la cornisa; pentru cladirile amplasate izolat, se va respecta H/2 din inaltimea la cornisa fata de limitele laterale.

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

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

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

- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi de 10 m, respectiv 6m pentru parcela numărul 14.

**c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Nu e cazul;

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art. 16. Accese carosabile**

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

#### **Art. 17. Accese pietonale**

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

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul 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 și pe domeniul public.

#### **Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelor tehnico-edilitare.**

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

##### Alimentare cu apă-canal

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

##### Alimentare cu căldură

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

##### Rețea gaze naturale

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

## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

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

### Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

### Telefonie

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

### Rețea TVC

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

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

### **Art. 21. Parcelarea**

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

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

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

### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la P+2E+M cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă.

### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

#### **a) Dispoziții generale**

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

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 împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

#### **b) Fațade**



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

### c) Acoperișuri

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

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m și 14m la coama pentru P+2E+M.

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

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

### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

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

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,6 pentru dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare (maxim 2 apartamente/ parcelă).

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

### Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU garaje. Parcajele necesare se vor realiza pe parcelele nr. 11, 12 și 14 iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare pentru servicii iar pentru apartamentele de la nivelurile superioare se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ unitate locativa.

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

### Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m<sup>2</sup> de lot.

### Art. 27. Împrejurimi

Este interzisă împrejurirea spre zona verde și spre domeniul public.

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

## Ve – 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

Pr. nr. 18/2020 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE –  
extravilan Com. Moșnița Nouă, jud.Timiș, C.F.401311 -19.667mp  
beneficiari-SC ALEX REAL ESTATE 2016 SRL, SESIMBRA DEVELOPMENT SRL  
REGULAMENT DE URBANISM



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1.  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

Este cea de spațiu verde public.

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

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

### Cap. 2 Utilizarea funcțională

#### Art. 4. Utilizări admise:

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

**Cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr24/2007.**

#### Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

#### Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Nu e cazul;

#### Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

### Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Nu este cazul.

#### Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

#### Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

#### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va



## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: [deurbanfactory@gmail.com](mailto:deurbanfactory@gmail.com)

face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

### Art. 17. **Accese pietonale**

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

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

#### Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

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

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

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

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

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

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

##### Alimentare cu apă-canal

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

##### Alimentare cu căldură

Nu e cazul.

##### Rețea gaze naturale

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

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

##### Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

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

#### Art. 21. **Parcelarea**

Se propun 2 loturi pentru spațiu verde (parcelele 13 și 22). Parcela 22, cu o suprafață de 74 mp, este rezervată ca zonă de protecție a canalului de desecare Hcn 234. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

## SC. DE URBAN FACTORY SRL.

C.U.I.42326240, J35/592/2020, Dumbravița, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, cam1, Ap.1,  
Punct de lucru: Timisoara, Str. Aristide Demetriade, nr.1/3, sc.B, et.3, cam.43,birou2, tel.0740074979  
Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV  
Email: deurbanfactory@gmail.com

### Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

### Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 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

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

#### Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor 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 din garduri vii către spațiile publice.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,8 m; nu se va realiza împrejurire spre domeniul public.

## CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Sef proiect:  
Arh. Dumitrele Elena Emilia



