

FISHER ARCHITECT DESIGN SRL

Spl. Tudor Vladimirescu, nr. 19A, biroul 10

300 175 Timisoara

Tel/fax 0256 441102

# **1. FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE PROIECT:

## **PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

AMPLASAMENT:      **Arabil extravilan, comuna MOȘNIȚA NOUĂ,  
localitatea URSENI,  
NR.CAD. 440899**

BENEFICIAR:              FILIP CORNELIA

PROIECT NR.:            **U 6 / 2017**

FAZA:                      **AVIZ DE OPORTUNITATE  
Rev. 1**

DATA ELABORĂRII:      **IULIE 2017**

PROIECTANT:            **FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.  
Timișoara, bul. Cetatii nr.45, camera 3**

urbanist RUR

Loredana PESCARU



## 2. B O R D E R O U

### A. PIESE SCRISE

#### VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL – PUZ

### B. PIESE DESENATE

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| INCADRARE IN TERITORIU .....                       | PL. NR. U6.01 |
| PLAN DE SITUATIE EXISTENT. ....                    | PL. NR. U6.02 |
| REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA . | PL. NR. U6.03 |
| STUDIU DE CVARTAL .....                            | PL. NR. U6.04 |

## **3. MEMORIU DE PREZENTARE**

### **3.1. INTRODUCERE**

#### **3.1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării      PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ  
REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI  
SERVICII PUBLICE
- Beneficiari              FILIP CORNELIA
- Proiectant general      FISHER ARCHITECT DESIGN S.R.L.
- Proiectanti specialitate:  
URBANISM    ARH. RUR    LOREDANA PESCARU
- Data elaborării:        IULIE 2017

#### **3.1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **Solicitări ale temei-program**

Prezenta documentație este inițiată de titularul parcelei din extravilanul comunei Moșnița Nouă, localitatea Urseni, cu intenția de a realizare loturi pentru locuințe rezidențiale într-o zonă propusă pentru urbanizare în apropierea vatrei vechi a localității Urseni.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Pentru aceasta s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 527 din 04.04.2017, eliberat de Primăria comunei Moșnița Nouă pentru lucrarea:

PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, având ca și amplasament localitatea Urseni, comuna Moșnița Nouă, parcela cu nr. Top. 410899.

#### **3.1.3. SURSE DOCUMENTARE**

##### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

Plan urbanistic zonal director al comunei Moșnița Nouă

PUZ Dezvoltare zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, în zona de sud.

## **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Studiu topometric

### **Date statistice**

Plan Urbanistic General aflat în lucru.

## **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

PUG comuna Moșnița Nouă - în lucru

Plan Urbanistic Zonal cu caracter Director Moșnița Nouă

PUZ Dezvoltare zona locuinte cu functiuni complementare comuna Mosnita Noua parcelele cu nr. Cad. A897/3/10 si A897/3/11.

## **3.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **3.2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

Teritoriul comunei cuprinde o suprafață totală de 6637,26 ha. Din care 5726,76(86,29%) o reprezintă teritoriu agricol, din care teren arabil este 4878,19(73,5%).

Teritoriul comunei Moșnița Nouă se învecinează cu teritoriul municipiului Timișoara și comunei Giroc la vest, teritoriul comunei Ghiroda la nord și teritoriul comunei Bucovăț la est nord-est, teritoriul comunei Chevereșu Mare la est, teritoriul comunei Sacoșu Turcesc la sud.

Pe teritoriul administrativ al comunei Moșnita Nouă sunt situate un număr de cinci localități: centrul de comuna Moșnița Nouă și localitățile: Albina, Moșnița Veche, Rudicica și Urseni.

Localitatea Moșnița Nouă este situată de-a lungul DJ 592 Timișoara - Buziaș fiind străbătută pe direcția est-vest. Localitățile Moșnita Veche și Urseni sunt situate la nord și sud de centrul de comună, fiind legate de acesta prin Dc 152. Localitatea Albina este situată la nord de DJ 592, adiacent acestuia.

Localitatea Moșnița Veche se afla la o distanță de 1,8 km de centrul de comună, localitatea Urseni la o distanță de 3 km de centrul de comună, localitatea Albina la o distanță de 4 km de centrul de comună, iar cătunul Rudicica la o distanță de 5 km de centrul de comuna.

Prin PUZ-urile aprobate de consiliul local al comunei, intravilanele extinse ale Moșniței Noi și Moșniței Vechi sunt lipite, distanța dintre ele fiind 0 Km. La fel, între intravilanele extinse ale Moșniței Noi și Urseniului distanța este câteva sute de metri.

În cadrul Primăriei au fost realizate două PUZ-uri directe (I și II) care permit dezvoltarea unei mari aglomerări urbane. Această aglomerare ar purta numele de Moșnița și ar fi compusă din patru cartiere Moșnița Veche, Moșnița Nouă, Urseni și Albina.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării municipiului Timișoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane. Întrucât comuna Moșnița

Nouă este învecinată cu teritoriul oraşului Timişoara, s-au creat premisele unei dezvoltări rezidenţiale pe teritoriul ei.

### **Potenţial de dezvoltare**

Datorita poziţiei comunei Moşniţa Nouă în raport cu municipiul Timişoara, considerăm că aceasta zonă va deveni o zonă predominant rezidenţială cu funcţiuni complementare.

Datorită calităţii cadrului natural existent, a poziţiei geografice apropiate de municipiul Timişoara, comuna Moşniţa Nouă are un important potenţial de dezvoltare al activităţilor serviciilor, cât şi al locuirii.

Amplasarea parcelei în apropierea drumului judeţean Dj 595D (Calea Medves) constituie un avantaj.

## **3.2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

### **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Moşniţa Nouă, satul Urseni, parcela având **nr. cad. 410899, nr. Top. 410899 (nr. Cad. Vechi A887/1)**, cu **suprafaţa totală de 29800** mp conform extrasului CF nr. 410899 şi a măsurătorii din teren .

Prezentul PUZ se propune în partea de nord-est a localităţii Urseni, în extravilan, pe un teren proprietate privată. Pe acest teren se propune amenajarea unor loturi pentru construcţia de case unifamiliale, cu doua unităţi locative sau cuplate, realizarea drumurilor de acces aferente precum şi echiparea edilitară necesară.

Terenul este amplasat în apropierea vatrei vechi a localităţii Urseni, în partea de nord-est, cu acces din drumul comunal Dj 595D, pe De 891 propus în planurile de dezvoltare a fi lărgit la un prospect de 16m. Terenul este amplasat la o distanţă de 566 m faţă de vatra veche a localităţii Urseni.

În prezent pe acest sit, folosinţa actuală este de teren agricol. Tendinţa de dezvoltare a comunei Moşniţa Nouă şi a Municipiului Timişoara este de ocupare şi construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel:

- la SUD - De 891
- la NORD - Hcn 883, teren neurbanizat, parcela cu nr.cad. A885/2
- la EST - teren agricol neurbanizat A887/2
- la VEST - Hcn 893, terenuri agricole neurbanizate

Terenul are forma trapezoidală şi o suprafaţă totală de 29800mp.

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul luat în studiu are categoria de folosinţă teren arabil. Terenul este relativ plan şi orizontal, având stabilitatea generală asigurată, având altitudinea în jur de 90 - 91.

Se face precizarea că pe amplasament se pot executa construcţii cu regim de înălţime de P+M şi P+1E+M.

### **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Zona este relativ accesibilă traficului urban, datorită poziţiei adiacente faţă de drumul judeţean Dj 595d (Calea Medves), care leagă localitatea Urseni de localitatea Mosnita Noua.

Dezvoltarea străzilor existente poate asigura fluidizarea circulațiilor pe zona studiată.

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ele putând fi relativ ușor extinse.

### 3.2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică :  
relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Pe suprafața studiată, nu există la momentul actual construcții, nici vegetație de talie medie sau mare. Terenul a fost folosit pentru culturi agricole. Terenul este relativ plat, fără denivelări semnificative.

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
2. media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %  
E-V 13 %

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

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

Clima este temperat-moderată.

Seismic, în conf. cu normativul P 100-1/ 2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având  $T_c = 0,7$  sec., și  $a_g = 0,20$  ( grad VII MSK. )

Nivelul apei subterane :

$NH_{max} = 0,80$  față de nivelul terenului natural

$NH_{med} = 1,50$  față de nivelul terenului natural

Adâncimea de fundare minimă este  $D_{min} = -1.00$  m, iar presiunea convențională de bază are valoarea  $P_{conv} = 180$  KPa.

Riscuri naturale :

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, este de VII MSK, conform anexa 3 din legea 575-2001.

b) Inundații

În zona studiată nu există riscuri de inundatii.

c) Alunecari de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren.

### 3.2.4. CIRCULAȚIA

#### **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Accesul din Timișoara se face pe Calea Buziașului, până în centrul comunei Moșnița Nouă, unde se face dreapta pe drumul județean Dj 585D, până în apropierea localității Urseni.

**Capacitati de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Ca urmare a dezvoltării comunei Moșnița Nouă, prin crearea unor noi zone de locuințe cu funcțiuni complementare, este imperios necesară crearea / modernizarea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

### 3.2.5. OCUPAREA TERENURILOR

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Caracteristica principală și unică a funcțiunii ce ocupă zona studiată este aceea de zonă agricolă.

#### **Relaționări între funcțiuni**

În apropierea terenului ce face obiectul acestui PUZ există în zona de sud câteva PUZ-uri deja aprobate. Aceste documentații de urbanism aprobate se află pe teritoriul Comunei Moșnița Nouă, și toate sunt destinate locuințelor unifamiliale precum și funcțiunilor complementare.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

La momentul elaborării PUZ-ului, investițiile preconizate în zona studiată se află într-un stadiu dezvoltat, în momentul actual existând câteva clădiri construite în zonă.

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

În prezent există fond construit în zona studiată.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.**

Prin prevederile prevăzute în cadrul prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de dotări și servicii publice în suprafață de 7,05% (2101 mp), în conformitate cu HCJ Moșnița Nouă nr. 108/2006 și 7/2007 și HCJ Timiș nr. 87/2004.

#### **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil necultivat invadat de buruieni.

Prin prevederile prevăzute în cadrul prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de spațiu verde în suprafața totală de 2092mp, ceea ce reprezintă un procent de 7,02 %, acestea fiind zone de protecție extinse la canalele Hcn883 și Hcn893 existente.

Această zonă va fi intabulată în CF ca și spațiu verde.

- Pe fiecare parcelă construibilă destinată locuirii se va planta minim un arbore la fiecare 150 m suprafață.

- Spațiul verde va fi de minimum 25% din suprafața fiecărei parcele pentru locuințe.

#### **Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul

#### **Principalele disfuncționalități**

Lipsa dotărilor edilitare ( alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie), care să permită asigurarea utilităților în zonă și branșarea construcțiilor la acestea și lipsa strazilor asfaltate.

### **3.2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA**

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)**

După obținerea avizelor regiilor detinatoare de rețele în zonă se va analiza situația existentă de echipare tehnico-edilitară.

### **3.2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

#### **Relația cadru natural- cadru construit**

Există cadru construit.

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

Cutremure de pământ.

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

Nu există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zonă.

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

Nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură sau zone protejate.

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.**

Nu este cazul



### **Protectia calitatii apelor**

Prin amenajarile edilitare propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

### **Protectia calitatii aerului.**

In zona studiata, nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Nu exista poluare sonora.

## **3.2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Din studiul efectuat s-a constatat dorința locuitorilor localității de a se valorifica urbanistic zona studiată.

Cerințele beneficiarului sunt de a elabora un plan urbanistic zonal care să permită utilizarea intensivă a acestui teren pentru locuințe rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Opinia elaboratorului acestei documentații este de a se realiza o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

## **3.3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Se consideră oportun realizarea unui PUZ pentru dezvoltarea unei zone cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare.

### **3.3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Planul Urbanistic General al comunei Moșnița Nouă este în curs de elaborare, dar și acesta prevede pentru parcela studiată o zonă cu caracter rezidențial.

PUZ Director (cu caracter de PUG provizoriu) prevede acelasi lucru, cu următoarele precizări :

- drumurile noi vor avea un prospect stradal de minim 12 m și drumul de exploatare De 891 de la sud, se va lărgi la un prospect stradal de 16m;
- dezvoltarea rețelei de utilități.

### **3.3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona amplasamentului studiat este în totalitate cuprinsă în circuitul agricol, folosința sa fiind de teren arabil.

Pe parcelele destinate construcției de case unifamiliale, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 25% din suprafața lotului.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

Regimul de înălțime al construcțiilor locuințelor este de maxim P + 1E + M.

Aspectul exterior recomandat este al locuințelor din zona rurală, cu șarpantă de țigle și în culori deschise.

Solutia aleasă a avut în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale, care să permită o bună însorire a fațadelor și curtilor interioare.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția faptului că nu se recomandă realizarea de subsoluri.

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

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

### **3.3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Conform PUZ-ului Director propus drumul de exploatare De 891 este propus pentru un prospect de 16 m. Se propun drumuri cu prospect 12m în interiorul parcelei. La sud există documentatii de urbanism aprobate. Aceste drumuri se vor prelua și continua pentru a realiza o rețea de drumuri coerentă.

De asemenea, au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

Scurgerea apei pluviale de pe drumurile de incintă, se va face în profil longitudinal prin rigolele carosabile proiectate iar în secțiune transversală prin pantele transversale de 2,5%; scurgerea apei pluviale de pe trotuare și alei se va face înspre zona verde prin panta transversală de 1,5 % conform secțiunilor transversale.

#### Sistematizarea pe verticală

Dat fiind natura plană a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticală este redus, lucrările rezumându-se la realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale.

### **3.3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului în suprafața de 29800 mp, într-un număr de 35 parcele, din care:

- 29 parcele pentru locuințe,
- 3 parcele pentru dotări și servicii publice
- 3 parcele pentru zonă verde. Aceste parcele se vor intabula în CF ca și spațiu verde.

Loturile sunt propuse pentru construcții individuale / două unități locative, cu suprafețe cuprinse între 606 mp și 685mp în regim de înălțime de maxim P+1E+M etaje.

Soluția propusă, este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuit.

Prin P.U.Z. se propun următoarele operațiuni :

- Generarea unui cartier rezidențial cu dotări si servicii publice, ce va fi inclus în viitorul P.U.G. al comunei Moșnița Nouă. Din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu locuințe și dotări și servicii publice compatibile zonei de locuit : clădiri cu regim de înălțime  $P \div$  maxim  $P+1E+M$ .
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza etapizat, corelat cu evoluția zonei.
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări si servicii.
- Asigurarea de spații verzi necesare zonei.
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei.
- Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei.
- Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zona rezidențială propusă.
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.
- Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului cu parcele pentru locuințe individuale si cuplate si dotari si servicii compatibile cu functiunea de locuit .

Realizarea de spații de comerț si servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aduca aglomerari de persoane, care sa depășească 25 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investitie.

Dotarile si serviciile permise in zona vor fi din gama :

- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii libere

### ***Regimul de înălțime***

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maximum  $P+1E+M$ .

Regimul de înălțime al construcțiilor pentru dotari si servicii publice este prevăzut la maximum  $P+2E$ .

### ***Regimul de aliniere a construcțiilor***

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament (limita dintre domeniul public și domeniul privat ) a fost stabilită la 5,00 m.

### ***Sistematizarea pe verticală***

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

### ***Bilanțul teritorial***

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

| ZONE FUNCTIONALE                       | EXISTENT     |             | PROPUȘ       |             |
|----------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                                        | Mp masurati  | %           | mp           | %           |
| Teren arabil                           | 29800        | 100%        | -            | -           |
| Circulații și zone verzi de aliniament | -            | -           | 7.072        | 23,73%      |
| Zona de locuințe                       | -            | -           | 18.531       | 62,18%      |
| Zonă de dotări și servicii publice     | -            | -           | 2.094        | 7,03%       |
| Spatii verzi                           | -            | -           | 2.103        | 7,06%       |
| <b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>             | <b>29800</b> | <b>100%</b> | <b>29800</b> | <b>100%</b> |

### **Indici urbanistici :**

#### **- pentru locuințe**

*Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:*

*P.OT. Max. = 35 %*

*C.U.T. Max. = 1,00*

*Regim de inaltime: P + 1E+M*

*H maxim cornisa = 9.00m*

*- retragere fata de aliniament 5,00m*

*- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m pentru loturile de locuințe*

*- retragere fata de limitele laterale: retragere de min. 2.00m, resp. H/2 la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 4m*

*Tipologia de construire: locuințe individuale sau maxim doua unitati locative*

*Invelitoare sarpanta / terasa*

*Panta acoperisului = 25° - 45°*

#### **- pentru zona de dotari si servicii publice**

*Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de dotari si servicii :*

*P.OT. Max. = 40 %*

*C.U.T. Max. = 1.2*

*Regim de inaltime: P + 2E*

*H maxim cornisa = 11.00m*

*- retragere fata de aliniament 5,00m*

*- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m*

*- retragere fata de limitele laterale retragere de min. 2.00m, resp. H/2 la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 4m*

*Tipologia de construire: dotari si servicii publice*

*Invelitoare sarpanta / terasa*

*Panta acoperisului = 25° - 45°*

### **3.3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Realizarea rețelilor edilitare, alimentarea cu apă, canalizare, rețeaua electrică, se vor realiza de către beneficiar sau investitor.

Calculul rețelilor se va face la fazele următoare când se vor detalia.

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

## **4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI**

### **4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru:

- realizare alimentare cu apă,
- realizare canalizare,
- realizare iluminat public,
- realizare alimentare cu energie electrică,
- realizare drum.

### **4.2. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Execuția investiției propuse nu necesită construirea din partea Autorității Publice Locale.

### **4.3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității de servicii către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUZ-ului Director și a propunerilor din PUG, urmărind să rezolve intențiile și dorințele investitorilor, încadrarea noilor investiții în tendințele de dezvoltare

În concluzie: investiția propusă de beneficiar se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei.

Intocmit,  
arh. Loredana PESCARU