

radu botis birou individual de arhitectura

Timișoara, Gh. Doja nr.5 ap.2; tel. 0723 53 86 87; T.N.A.4219; R.U.R.D3,Dz0

PLAN URBANISTIC ZONAL
Locuințe individuale, colective și Funcțiuni
Complementare,
Moșnița Nouă, A193/2/2

radu botis birou individual de arhitectura

Timișoara, Gh. Doja nr.5 ap.2; tel. 0723 53 86 87; T.N.A.4219; R.U.R.D3,Dz0

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL** Locuințe colective, individuale și Funcțiuni Complementare Moșnița Nouă, A 193/2/2

Beneficiar: Iordache Marcel, Irinoiu Cristinel, Frasie Ioan-Romulus, Viscu Cosmin-Adrian

Faza de proiectare: aviz de oportunitate

Proiectant general: **Radu Botiș Birou Individual de Arhitectură**, Timișoara, str. Gh. Doja nr. 5, ap. 2, tel: 40.723.53.86.87



Proiect: nr. **258/2017**

Data predării: **octombrie 2017**

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu justificativ

1. Introducere
2. Descrierea situației existen
3. Prevederile documenta
4. Soluții propuse
5. Concluzii și măsuri în continuare

PIESE DESENATE

Planșe de urbanism

1. U.01 Situația existentă
2. U.02 Reglementări urbanistice

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal Locuințe colective, individuale și funcțiuni complementare;

Beneficiar: Iordache Marcel, Irinoiu Cristinel, Frasier Ioan-Romulus, Viscu Cosmin-Adrian;

Amplasament: Moșnița Nouă, A193/2/2;

Proiectant general: Radu Botiș Birou Individual de Arhitectură, Timișoara, str. Gh. Doja nr. 5, ap. 2, tel: 40.723.53.86.87

Nr. proiect: 258/2017

Faza de proiectare: Aviz de oportunitate

Obiectul lucrării: Edificarea unei zone mixte - locuire colectivă și individuală, funcțiuni complementare locuirii, circulații publice și interioare, parcaje.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea documentației de urbanism s-au folosit următoarele:

- Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă, în curs de elaborare;
- Planul Urbanistic Director al Comunei Moșnița Nouă, HCL 23/24.05.2005
- Documentația topografică întocmită pentru zona studiată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Teritoriului;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 1692/20.09.2017, eliberat de PMT.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI

2.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul ce face obiectul acestui proiect este situat în comuna Moșnița Nouă, zona central-nordică a teritoriului administrativ, între localitatea Moșnița Veche și Pădurea Bistra.

Terenul care face obiectul P.U.Z-ului este înconjurat de parcele de locuințe și funcțiuni complementare. Conform Planului Urbanistic General (în curs de elaborare) și al Planului Urbanistic Director ale Comunei Moșnița Nouă, întregul cvartal în care terenul studiat este inclus face parte dintr-o zonă mai amplă de funcțiuni mixte - locuințe și comerț.

2.2 EVOLUȚIA ISTORICĂ

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat extravilanul comunei Moșnița, într-o zonă de mare interes pentru dezvoltatori. Majoritatea terenurilor din vecinătatea numărului topografic în discuție sunt deja lotizate, iar loturile în mare parte construite.

2.3. CADRUL NATURAL

Timișoara face parte din Câmpia Banato-Crișană, subunitatea Câmpia de interfluviu Timiș-Bega (Câmpia Timișoarei) ce apare ca o suprafață relativ plană și monotona. Zona studiată se încadrează în

caracteristicile generale specifice municipiului. Terenul în discuție este relativ plat, fără pericol de băltire sau de alunecări de teren.

Comuna Moșnița Nouă se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe submediteraneene. Clima este marcată de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice. Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative.

Temperatura medie anuală este de 10,6°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1°C), rezultând o amplitudine termică medie de 22,7°C. Din punct de vedere practic, numărul zilelor cu temperaturi favorabile dezvoltării optime a culturilor, adică cele care au medii de peste 15°C, este de 143/an, cuprinse între 7 mai și 26 septembrie.

2.4. ASPECTE DE MEDIU

Pe amplasamentul în discuție nu există vegetație semnificativă sau arbori de orice fel.

RELATIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

Nu există în proximitatea imediată a amplasamentului elemente semnificative ale cadrului natural, demne de a fi luate în seamă și care să influențeze în orice fel soluția de urbanism.

Spațiul verde ce se prevede în interiorul suprafeței studiate va fi astfel amplasat în partea de nord, spre HCn39, astfel încât să beneficieze de umiditatea oferită de acesta și să completeze zonele verzi prevăzute pe loturile deja urbanizate.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Conform Normativului P100/1992 zona pe care se găsește amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică "D" echivalența în grade de intensitate seismică fiind 6, în imediata vecinătate cu zona de seismicitate de intensitate 7. Coeficientul seismic este $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_c=1$ sec.

Zona studiată este aproximativ plană și orizontală, stabilitatea generală fiind asigurată. Nu se cunosc antecedente care să fi dus la modificarea stratificației naturale a terenului. Singura amenințare naturală o reprezintă inundațiile, fenomen datorat tocmai planeității reliefului din această zonă.

DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

DEȘEURI DIN DEMOLĂRI

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

Conform Listei Monumentelor Istorice (2015) nu există monumente istorice pe terenul studiat și nu există monumente a căror zonă de protecție să se extindă peste terenul studiat.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.5. REȚELE URBANE

REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Terenul este situat la aproximativ 700m de stația de transport în comun situată în nordul localității Moșnița Veche.

REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

Pe latura sudică a terenului este propusă o stradă cu profil de 16,00m, prin lățirea DE193/3, iar pe latura nordică, dincolo de HCn39, este propusă o stradă de 20,00m, prin lățirea DE48.

REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÎNT

Cele mai apropiate unități de învățământ sunt Grădinița cu Program Prelungit Moșnița Veche și școala cu clasele I-IV Moșnița Veche, aflate la aprox. 1km de locație.

REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

În zona centrală a localității Moșnița Veche (aprox. 1km de locație) există spații comerciale universale, de strictă necesitate.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Vor fi detaliate la o etapă ulterioară.

3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

3.1. PREVEDERI ALE PUG-ULUI, PUZ-ULUI DIRECTOR

Conform PUG în curs de elaborare și a Planului Urbanistic Director aprobat prin HCL 23/24.05.2005, terenul face parte dintr-o zonă de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

3.2. PREVEDERI ALE ALTOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Pe limita estică a parcelei studiate, (parcela 193/2/1) există un PUZ de locuințe și funcțiuni complementare aprobat prin HCL54/31.03.2010. Propunerea în discuție preia profilele stradale și zonificarea funcțională a acestuia.

3.4. PREVEDERI ALE CERTIFICATULUI DE URBANISM

În vederea demarării proiectului, la cererea beneficiarului, s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1692/20.09.2017. Acesta prevede elaborarea unui PUZ Zonă Rezidențială și Funcțiuni Complementare, dotări și servicii publice. Certificatul de Urbanism prevede următoarele:

- studierea unei zone mai ample, cuprinse între DE48, HCn39 (nord), PUZ A193/2/4-5 (vest), PUZ A193/2/1 (est) și DE193/3 (sud);
- prevederea unor profile stradale de 16m (sud) și minim 12m în rest;
- parcele de minim 500mp (recomandabil 1000mp);
- POT maxim 30%;
- minim 7% zonă verde și minim 7% dotări/servicii publice.

4. SOLUȚII PROPUSE

4.1 DESCRIEREA URBANISTICĂ A SOLUȚIEI

Funcțiunea propusă - zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice vine în continuarea prevederilor PUG-ului în curs de elaborare și ale PUZ-ului director. Terenul, de aprox. 407x41.6m, orientat nord-sud preia drumurile prevăzute de documentațiile deja aprobate.

4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI ȘI INDICI URBANISTICI

Funcțiunile majore - rezidențială, funcțiuni complementare, zonă verde - sunt amplasate astfel încât să creeze continuitate împreună cu cele de pe lotizările învecinate. În plus, zona verde se amplasează de-a lungul canalului din partea de nord, pentru a beneficia de umiditatea asigurată de acesta.

Pentru parcelele rezidențiale, se prevede un POT de 30% și un regim maxim de înălțime de P+1E+M. Fiecare parcelă este dimensionată astfel încât să poată fi construită o clădire cu 3 unități de locuit, 5 locuri de parcare, precum și accesele și spațiile verzi aferente. Au rezultat 14 parcele pentru locuire, fiecare pentru câte 3 unități de locuit, adică 42 unități în total.

Pentru parcela de funcțiuni complementare / dotări și servicii publice se prevede un POT de 40% și un regim maxim de înălțime de P+2E+M. În fața acestei parcele sunt prevăzute 6 locuri de parcare, ce se vor dezmembra separat ca atare.

4.3. DEZVOLTAREA POTENȚIALULUI CADRULUI NATURAL

După cum am precizat deja în cadrul memoriului, pe amplasament nu există vegetație semnificativă, demnă de a fi pusă în valoare, sau arbori de orice fel. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie. Se recomandă plantarea unui arbore sau arbust pentru fiecare 150mp de teren.

4.4. DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Avîndu-se în vedere dimensiunea investiției (aprox. 42 de unități de locuit, respectiv un aport de 150 de noi locuitori) considerăm oportună prevederea unor spații destinate funcțiunilor complementare locuirii, precum magazine de cartier, servicii, alimentație publică, birouri - toate de mici dimensiuni, pentru a nu altera caracterul preponderent rezidențial al zonei - funcțiuni destinate în primul rînd locuitorilor complexului, dar nu exclusiv acestora.

4.5. CONFIGURAREA CĂILOR DE CIRCULAȚIE, PARCAJE

Accesul auto și cel pietonal se realizează de pe 2 laturi - DE193/3 la sud și DE48 la nord - prevăzute pentru profile finale de 16 și respectiv 20m. Pe latura vestică a parcelei se prevede un profil stradal de 12m, pentru care beneficiarul lucrării va ceda 6m.

Fiecare parcelă rezidențială va adăposti 5 locuri de parcare pe limită, iar în fața parcelei de funcțiuni complementare/instituții-servicii vor fi prevăzute 6 locuri de parcare, dezmembrate ca atare.

4.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE MENAJERĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

GAZE NATURALE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

INSTALAȚII TERMICE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

4.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele dezmembrate în vederea modernizării circulațiilor majore se vor ceda domeniului public.

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General - în curs de elaborare - eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții cât mai normale a funcțiunii principale: locuirea.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La elaborarea PUZ-ului se va avea în vedere:

- integrarea ansamblului în țesutul urban în devenire;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

elaborat,

specialist RUR,
arh. Radu BOTIȘ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

PLAN URBANISTIC ZONAL Locuințe colective, individuale și Funcțiuni Complementare Moșnița Nouă, nr. Cad. A 193/2/2

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din

cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Moșnița Nouă, constituită din parcela cadastrală nr. A 193/2/2, în suprafață totală de **17 000 mp**, identificate prin **CF nr.418351 Moșnița Nouă**.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Moșnița Nouă preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Art.1 Terenuri agricole din extravilan.

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

Art.2 Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.3 Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Moșnița Nouă, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Art.4 Resursele de apă și platforme meteorologice.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art.5 Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

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

Art.6 Zonele construite protejate.

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.7. Siguranța în construcții.

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

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

Art.8 Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.9 Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Art.10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art.11 Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art.12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.3 a prezentului Regulament.

Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturală

Art.13. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă de locuințe și funcțiuni complementare este **P.O.T.= max.30%**.

Art.14. Coeficientul de utilizare al terenului

Pentru această zonă **C.U.T.=max.1.05**.

Art.15. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim **P+1E/M**, cu o înălțime maximă la cornișă de 6.50m și o înălțime maximă la coamă de 10,50m.

Art.16. 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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

Art.17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, pct.3.9.:

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.18. Amplasarea față de aliniament

Retragerea celui mai apropiat corp de clădire este de **5.00 m** de la aliniament, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei și nu și să nu aibă o adâncime mai mare de 1,50 m.

La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depășesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fațadei și cu o lățime de maxim 1,50 m.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, etc. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art.19. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 2.00 m de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii.

Construcțiile se vor amplasa la minim 8.00 m (conform planșei de reglementări urbanistice) de limita din spate a parcelei.

Este permisă construirea de imobile cu un număr maxim de 3 unități de locuit pentru fiecare parcelă.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.20. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.21. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.22. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după avizarea și asumarea de către beneficiar a Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

Art.23. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice, realizate pe proprietatea beneficiarului, care să deservească investiția propusă se realizează conform Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar. Beneficiarul nu își asumă extinderea rețelelor publice în afara proprietății acestuia.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Art.24. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art.25. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minimum 12 m; suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de 500 m, conform cerințelor CL Moșnița Nouă; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

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.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața fiecărei parcele - la care se adaugă cei 7.00% dezmembrați separat, ca zonă verde - și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Este recomandată plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie sau înaltă pentru fiecare 150 mp de teren.

Este recomandată amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Art.27. Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. În cazurile în care sunt prezente calcane pe proprietățile învecinate, înălțimea împrejmuirilor poate fi egală cu înălțimea maximă a calcanelor.

Se recomandă plantarea de vegetație de-a lungul limitelor laterale și din spate de proprietate.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Reguli cu privire la parcaje, garaje, anexe

Art.28. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru funcțiunile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;
- pentru funcțiunea de locuire, se va prevedea minim un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit, la care se adaugă un spor de un loc de parcare pentru fiecare 10 unități de locuit, pentru uzul vizitatorilor.

Se stabilește prin C.U., avându-se în vedere funcțiunea și amploarea investiției numărul parcărilor/garajelor în cazul altor funcțiuni.

Se recomandă ca grupurile de parcări să fie despărțite prin spații verzi de minim 2,00 m x 2,00 m, plantate.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcărilor pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Terenul studiat face parte, dintr-o zonă mai amplă cu caracter rezidențial.

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

1. **L.C.** – Zona pentru locuințe colective;
2. **I.S.** – Zona pentru Instituții - Servicii;
3. **C.** – Zona pentru căi comunicație rutieră
4. **S.P.** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

1 L.C. – Zona pentru locuințe semicolective

1.1 Delimitare.

Zona pentru locuințe semicolective constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect și este delimitată de perimetrul construibil, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

1.2 Caracteristici.

Constituie obiectul principal al prezentei documentații și este destinată construirii de imobile pentru locuințe semicolective, cu maxim 3 unități de locuit fiecare, în regim de P+1E/M; se vor construi 56 de unități de locuit în total.

1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuire în regim semicolectiv.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: centru de zi pentru copii, cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, alimentație publică, sport-loisir, etc.).

Pe fiecare parcelă, în zona de 5.00m de retragere de la aliniament, se vor amenaja locurile de parcare aferente unităților de locuit de pe parcela respectivă.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, ferme, depozități de deșeuri ect cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu funcțiunea de locuire.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 30% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina asociației de proprietari amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

2. I.S.– Zona pentru Instituții - Servicii;

2.1 Delimitare.

Zona pentru Instituții - Servicii este situată în zona centrală a terenului, în continuarea zonelor de același fel de pe parcelele învecinate.

2.2 Caracteristici.

Zona pentru Instituții - Servicii este formată dintr-o parcelă destinată construirii de imobile P+2E și 3 parcele destinate amenajării de locuri de parcare.

2.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de instituții-servicii pentru populație, de genul: comerț-servicii, sedii de firme și alte activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, administrație publică, respectiv parcajele aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă utilizarea spațiilor de la etajele clădirii pentru locuire.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, ferme, depozități de deșeuri ect cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu funcțiunea de locuire.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 30% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina asociației de proprietari amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

3. C.– Zona pentru căi comunicație rutieră.

3.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat căilor de acces auto și pietonale, precum și parcajelor.

3.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate clădirile propuse.

3.3 Reglementări.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de

accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservesc.

Este permisă amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împietzeze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

4. S.P. – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

4.1 Delimitare.

Zona verde este amplasată în partea de nord a terenului, pe malul HCn39.

4.2 Caracteristici.

Zona verde are acces liber, pentru toți rezidenții ansamblului și vizitatorii acestuia;

4.3. Reglementări.

Este permisă amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcții.

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.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ **PLAN URBANISTIC ZONAL** Locuințe colective, individuale și Funcțiuni Complementare Moșnița Nouă, nr. Cad. A 193/2/2" intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit, arh. Radu Botis



Specialist RUR, arh. Radu Botis

