

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 MOȘNIȚA VECHE,
NR.CAD. 419902, 419315

BENEFICIAR: JEBELEANU DAN

PROIECT NR.: U 7 / 2017

FAZA: AVIZ DE OPORTUNITATE

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. U7.01

SITUATIA EXISTENTA PL. NR. U7.02

REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA . PL. NR. U7.03

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 JEBELEANU DAN
- 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 Moșnița Nouă, cu intenția de a realizare loturi pentru locuințe rezidențiale într-o zonă propusă pentru urbanizare în apropierea vatrei vechi a localității Moșnița Veche.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Pentru aceasta s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 895 din 24.05.2017, 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 Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, parcela cu nr. Top. 419902, 419315.

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. A115/11, A115/12, A127/1/8 si A127/2/10.

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 adiacent drumului comunal dc 97 (Drumul boilor), care face legatura cu autostrada, constituie un avantaj.

3.2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Moşniţa Nouă, satul Moşnila Veche, parcela având **nr. cad. 419902 si 419315, nr. Top. A115/14 si A115/13, cu suprafaţa totală de 66000mp** conform extrasului CF şi a măsurătorii din teren .

Prezentul PUZ se propune în partea de vest a localităţii Moşniţa Veche, în extravilan, pe un teren proprietate privată. Pe acest teren se propune amenajarea unor loturi pentru construcţia de case unifamiliale, cu doua unităţi locative, cu 4 unităţi locative şi cu 6 unităţi locative, realizarea drumurilor de acces aferente precum şi echiparea edilitară necesară.

Terenul este amplasat adiacent drumului comunal DC 97, în partea de nord, cu acces din drumul comunal DC 97, propus în planurile de dezvoltare a avea un prospect de 20m. Terenul este amplasat la o distanţă de 850 m faţă de vatra veche a localităţii Moşniţa Veche.

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 - Hcn 113 si De110/11
- la NORD - Drmul comunal Dc97 (Drumul Boilor) si Hcn 96,
- la EST - Hcn 114
- la VEST - parcela A115/10-12, teren urbanizat cu PUZ aprobat prin HCL

96/12.07.2006

Terenul are forma trapezoidală şi o suprafaţă totală de 66000mp.

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.

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

Zona este accesibilă traficului urban, datorită poziţiei adiacente faţă de drumul comunal DC 97, asfaltat în prezent, care leagă localitatea Mosnita Noua de Timisoara si Ghiroda. Dezvoltarea străzilor existente poate asigura fluidizarea circulaţiilor pe zona studiată.

În ceea ce priveşte dezvoltarea echipării edilitare, există utilităţile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ele putând fi relativ uşor 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 inundații.

c) Alunecări 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 stanga pe drumul comunal Dc 97, până la parcela.

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 fac 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 adiacenta parcelei studiate.

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

Prin prevederile prevăzute în cadrul prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă de dotari și servicii publice în suprafață de 10,74% (7089 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 4621mp, ceea ce reprezintă un procent de 7,00 %, acestea fiind zone de protecție a locuințelor față de propunerile pentru funcțiunile de servicii publice, funcțiuni complementare zonei de locuit.

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

Protecția calității apelor

Prin amenajările 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
- terenul va fi traversat de un drum propus cu prospect prin PUZ Director de 24m;
- 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 pentru construcțiile cu unu, doua sau maxim 4 apartamente și de P+2E pentru construcțiile cu maxim 6 apartamente.

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

Soluția 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 terenul va fi traversat de un drum de la vest la est cu un prospect de 24m. Se propun drumuri cu prospect 12m în interiorul parcelei. La sud se va extinde drumul propus prin PUZ aprobat cu un prospect de 10,5m. 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 secțiuni 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 66000mp, într-un număr de 65 parcele, din care:

- 30 parcele pentru locuințe individuale sau maxim 2 apartamente,â
- 16 parcele pentru locuințe pentru maxim 4 apartamente,
- 11 parcele pentru locuințe pentru maxim 6 apartamente,
- 5 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 construcțiile pentru locuințe vor avea suprafețe cuprinse între 521mp și 855mp cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M etaje pentru locuințele cu una, două sau max 4 apartamente și P+2E pentru locuințe cu max 6 apartamente și pentru parcelele pentru servicii și dotări.

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 $P+2E$.
- 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 funcțiunea 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 liberale

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe pentru una, doua sau max 4 apartamente este prevăzut la maximum $P+1E+M$.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe pentru max 6 apartamente este prevăzut la maximum $P+2E$.

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		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	66000	100%	-	-
Circulații și zone verzi de aliniament	-	-	17.274	26,17%
Zona de locuințe pentru max 2 apartamente	-	-	18.652	28,26%
Zona de locuințe pentru max 4 apartamente	-	-	10.976	16,63%
Zona de locuințe pentru max 6 apartamente	-	-	7.388	11,19%
Zonă de dotări și servicii publice	-	-	7.089	10,74%
Spatii verzi	-	-	4,621	7,00%
TOTAL ZONA STUDIATA	66000	100%	66000	100%

Indici urbanistici :

- pentru locuințe cu una doua sau max 4 apartamente

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

$$P.O.T. \text{ Max. } = 35 \%$$

$$C.U.T. \text{ Max. } = 1,05$$

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

Invelitoare sarpanta / terasa

Panta acoperisului = $25^\circ - 45^\circ$

- pentru locuințe cu max 6 apartamente

$$P.O.T. \text{ Max. } = 35 \%$$

$$C.U.T. \text{ Max. } = 1,05$$

Regim de inaltime: $P + 2E$

H maxim cornisa = 11.00m

- 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*

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

Calculul rețelelor se va face la fazele următoare cand 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 SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

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

Acesta va suporta costuri pentru:

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

4.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

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