

PLAN URBANISTIC ZONAL
Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni
complementare, dotări și servicii publice
extravilan Moșnița Nouă,
comuna Moșnița Nouă,
nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2,
CF nr. 413426, 408201

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice extravilan Moșnița Nouă, comuna Moșnița Nouă, nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2, CF nr. 413426, 408201**

Beneficiar: **MÁRTON PIROȘKA, MARTON ATTILA, PĂCURARU TÜNDE, MARTON SZABOLCS, BREJEA VIOREL, MARC TORICĂ, LILIAN MARIANA**

Faza de proiectare: **P.U.Z. – etapa 1**

Proiectant general: **S.C. SMART CAD SURVEY S.R.L.-D,
Bvd. Liviu Rebreanu, nr. 30, et. 1, ap.8
Telefon: 0745 50 23 24; 0356 42 77 13;
office@smartcad.ro
www.smartcad.ro**

Proiect nr.:

Data elaborării: mai 2020

COLECTIV DE COLABORARE

PROIECTAT GENERAL

Specialist RUR

arh. Radu Botiș Alexandru

Ridicare topografică

S.C. SMART CAD SURVEY S.R.L.-D
ing. Enache Nicolae

Alimentare cu apă și canalizare

**Alimentare cu energie electrică
și telecomunicații**

Lucrări rutiere

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Volumul I – Memoriu general PUZ

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE IDENTIFICARE
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARĂ
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- 3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI
- 3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

Planșe de urbanism

- 00 Încadrare în teritoriu
- 01 Situația existentă
- 02 Reglementări urbanistice
- 03 Proprietatea asupra terenurilor. Obiective de utilitate publică
- 05 Studiu cvartal

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice**

Beneficiar: **MÁRTON PIROȘKA, MARTON ATTILA, PĂCURARU TÜNDE, MARTON SZABOLCS, BREJEA VIOREL, MARC TORICĂ, LILIAN MARIANA**

Amplasament: **extravilan Moșnița Nouă, comuna Moșnița Nouă,
nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2, CF nr. 413426, 408201**

Proiectant general **S.C. SMART CAD SURVEY S.R.L.-D,
Bvd. Liviu Rebreanu, nr. 30, et. 1, ap.8
Telefon: 0745 50 23 24; 0356 42 77 13;
office@smartcad.ro
www.smartcad.ro**

Nr. proiect:

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație are ca obiectiv crearea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare locuirii, dotări și servicii publice, circulații publice și interioare, parcaje, în extravilan Moșnița Nouă, comuna Moșnița Nouă.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Parcelare teren în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1975 din 12.11.2018, prelungit până la data de 12.11.2020, eliberat de Primăria comunei Moșnița Nouă pentru lucrarea PLAN URBANISTIC ZONAL – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, extravilan Moșnița Nouă, comuna Moșnița Nouă, nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2, CF nr. 413426, 408201.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism**PREVEDERI ALE CERTIFICATULUI DE URBANISM**

În vederea demarării proiectului, la cererea beneficiarului, s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1975 din 12.11.2018, prelungit până la data de 12.11.2020. Acesta prevede elaborarea unui PUZ pentru o zonă de locuit cu Funcțiuni Complementare, dotări și servicii publice corelat cu prevederile PUZ Director Moșnița Nouă și alte documentații de urbanism avizate și aprobate în zonă. Certificatul de Urbanism prevede următoarele:

- Se va studia o zona mai amplă, cuprinsă între:
 - la nord HCn 133;
 - la vest HCn 585, De 619;
 - la est PUZ aprobat prin HCL 74/27.07.2011 pe parcelele A621/14, /15;
 - la sud De 613/1.
- Se vor respecta prospectele stradale:
 - 12 m-HCn-12 m pentru drumul de exploatare la sud,
 - 12 m-HCn-12 m pentru drumul de exploatare la nord
 - 12 m-HCn-12 m pentru drumul de exploatare la vest
 - prevăzute în PUZ DIRECTOR Moșnița Nouă precum și minim 12 m pentru alte străzi interioare
 - se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă;
- Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor electrice, tehnico-edilitate și cele pentru îmbunătățiri funciare existente;
- Se va detalia modalitatea de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;
- Se va asigura procentul de minim 7% spațiu verde și 7% dotări și servicii publice din suprafața terenului.
- se va respecta suprafața minimă de 500 mp a unei parcele, recomandabil 1000 mp, POT maxim 30%, conform HCL 195/25.05.2017;
- se vor respecta prevederile Codului Civil, HG nr. 525/1996 republicat, cele ale Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă, ale CJT Timiș nr. 87/2004 privind unii indicatori teritoriali obligatorii și ale HCL Moșnița Nouă nr. 108/2006 și 7/2007.

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.

PREVEDERI PUZ

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la nord de HCn 133, la sud de De 638, la est de parcela A621/28/3 și la vest PUZ AVIZAT pe parcela A 621/29, aprobat prin HCL nr.

Se propune o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice; se propun 19 parcele pentru locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare, 1 parcelă pt dotări și servicii (cu maxim 2 unități de locuit la etaje), 1 parcelă pt spațiu verde, drumuri și accese. Se va asigura traversarea zonei pe direcția est-vest prin dezvoltarea drumurilor la profilele prevăzute asigurându-se continuarea străzilor realizate în documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

Indicatorii urbanistici obligatorii:**Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare:**

- POT maxim 30%,
- CUT max 0.95,
- Regimul de înălțime maxim P+1E+M,
- H max. cornișă 8.5m,
- H max. coamă 11.00 m

Pentru zona de dotări servicii la parter și locuințe la etaje:

- POT maxim 40%,
- CUT max 1.6,
- Regimul de înălțime maxim P+2E+M,
- H max. cornișă 10.5 m,
- H max. coamă 14.00 m.

Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarilor; Realizarea de rețele edilitare, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau de beneficiar; Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Capacitățile de transport admise, vor fi analizate prin P.U.Z., în funcție de numărul de locuințe și funcțiunile complementare propuse.

PREVEDERI ALE ALTOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Cele mai apropiate documentații de urbanism aprobate față de amplasamentul propus sunt:

- la vest PUZ AVIZAT pe parcela A 621/29, aprobat prin HCL nr.

1.3. SURSE 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. 1975 din 12.11.2018, prelungit până la data de 12.11.2020, eliberat de Primăria Comunei Moșnița Nouă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Datorită poziției geografice apropiate de municipiului Timișoara, amplasamentul studiat are un potențial mare de dezvoltare a locuirii cât și a serviciilor. Astfel că în comuna Moșnița Nouă, în extravilanul localității Moșnița Nouă se dezvoltă multe zone rezidențiale pentru locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat extravilanul comunei Moșnița Nouă, în apropierea intravilanului localității Moșnița Nouă, într-o zonă de mare interes pentru dezvoltatori. Unele terenuri din vecinătatea numărului topografic în discuție sunt deja lotizate, iar unele loturi sunt construite.

Zona luată în studiu este în folosință teren agricol.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Datorită dezvoltării municipiului Timișoara s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului către zonele periurbane. Astfel că, prin învecinarea comunei Moșnița Nouă cu teritoriul orașului Timișoara, s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul ei.

Potențial de dezvoltare

Poziția comunei Moșnița Nouă în raport cu municipiul Timișoara face ca această zonă să devină zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare.

Datorită poziției geografice apropiate de municipiului Timișoara, amplasamentul studiat are un potențial mare de dezvoltare a zonelor rezidențiale pentru locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

Amplasarea parcelei în apropierea drumului județean DJ 592 constituie un avantaj.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat în comuna Moșnița Nouă, în extravilanul localității Moșnița Nouă, într-o zonă de mare interes pentru dezvoltatori. Majoritatea terenurilor din vecinătatea amplasamentului în discuție sunt deja lotizate, iar unele loturi sunt construite.

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 locuințe și funcțiuni complementare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Moșnița face parte din Câmpia Banato-Crișană, subunitatea Câmpia de interfluviu Timiș-Bega (Câmpia Timișoarei) ce apare ca o suprafață relativ plană și monotonă. Zona studiată se încadrează în caracteristicile generale specifice. Terenul în discuție este relativ plat, fără pericol de bălțire 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.

Adâncimea minimă de fundare este $D_{min} = -1.00$ m

Riscuri naturale

- Cutremure de pământ

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

- Inundații

În zona studiată nu există riscuri de inundații.

- Alunecări de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren.

2.4. CIRCULAȚIA

Actual nu există drumuri pe parcele. Accesul la parcele se face la sud pe De 638.

REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC

Transportul public se realizează cu autobuzul M 22 pe drumul județean DJ 592 din localitatea Moșnița Nouă.

REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE

Sunt propuse următoarele drumuri, în conformitate cu C.U. și documentațiile de urbanism deja aprobate:

- pe latura nordică a terenului, se prevede un profil de drum de 12.00 m;
- pe latura sudică este propusă o stradă cu profil de 12.00 m;
- se vor realiza străzi interioare cu profil de 12.00 m;
- Toate aceste drumuri vor fi cedate domeniului public de către beneficiarul PUZ-ului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este în prezent teren arabil extravilan. Terenul nu este ocupat de construcții.

Din punct de vedere juridic, parcela este identificată prin nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2, CF nr. 413426, 408201 și se află în proprietatea lui MÁRTON PIROȘKA, MARTON ATTILA, PĂCURARU TÜNDE, MARTON SZABOLCS, BREJEA VIOREL, MARC TORICĂ, LILIAN MARIANA. Suprafața totală a terenului este de 18 931 mp.

În imediata apropiere a terenului studiat, la vest se află un PUZ AVIZAT pe parcela A 621/29, aprobat prin HCL nr. ;

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

Nu există riscuri naturale în zonă.

Făcând o analiză a situației existente s-au remarcat următoarele disfuncționalități:

- **De circulație - lipsa drumurilor din zonă.** Traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;
- **Lipsa dotărilor edilitare (canalizare, apă)** care să permită asigurarea utilităților în zonă și branșarea clădirilor la acestea.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Căi de comunicație

- la nord HCn 133;
- la sud De 638.

Căi de acces public:

- la nord HCn 133;
- la sud De 638.

Alimentarea cu apă și canalizare

În prezent, pe amplasamentului studiat din cadrul acestu P.U.Z. nu există rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

În apropierea zonei studiate există canale de desecare (HCn 133 la nord și HCn 585 la vest) care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea amplasamentului, nu există rețea de gaze naturale. Până la definitivarea rețelelor publice de alimentare cu gaze naturale, se vor adopta soluții locale, la nivel de parcelă - dotarea cu rezervoare (butelii) de gaz.

Instalații termice

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețele; pentru eventuale rețele învecinate se solicită avize de la ENEL și TRANSELECTRICA.

Telefonizare

În apropierea amplasamentului nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitoare la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru stabilirea existenței și a poziției rețelelor de telecomunicații se vor solicita avize la deținătorii rețelelor de telecomunicații din zonă (Telekom, Orange).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA DINTRE CADRUL NATURAL ȘI CEL CONSTRUIT

Nu există în proximitatea imediată a amplasamentului alte elemente semnificative ale cadrului natural, demne de a fi luate în seamă și care să influențeze în orice fel soluția de urbanism, în afară de canalele HCn 133 (în partea de nord a terenului studiat) și Hcn 620 (în partea de sud a terenului studiat).

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.

DEȘEURİ TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

DEȘEURİ 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.

REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÎNT

Cea mai apropiată unitate de învățămînt este Școala Gimnazială din Moșnița Nouă aflată pe strada Școlii nr. 37, la aprox. 2 km de locație.

REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

Cele mai apropiate spații comerciale de locație sunt în centrul localității Moșnița Nouă.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

♣ dezvoltarea drumurilor de exploatare DE adiacente și a celor prevăzute prin P.U.Z.-ul director astfel încât să poată deservi toată zona studiată

♣ dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.Z.-ul director Moșnița Nouă;

♣ extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;

♣ asigurarea necesarului de spații verzi;

♣ asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

♣ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul elaborării acestei documentații a fost realizată o ridicare topografică care a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

♣ DEZVOLTAREA ECONOMICĂ A ZONEI

Avându-se în vedere dimensiunea mare a investiției (aprox. 38 de unități de locuit, respectiv un aport de aprox. 100 de noi locuitori) considerăm oportună prevederea unor spații destinate funcțiunilor complementare locuirii, precum magazine de cartier, servicii, alimentație publică, birouri - toate dimensionate pentru a nu altera caracterul preponderent rezidențial al zonei - funcțiuni destinate vecinătății apropiate.

3.2. PREVEDERI PUG

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.

3.3. VALORIFICAREA 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 150 mp de teren. Zona verde este amplasată în zona centrală terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și cel pietonal se realizează de pe 1 latură - la sud De 638.

Se vor respecta prospecte stradale ale drumurilor:

- 12 m pentru drumul din nord,
- 12 m pentru drumul din sud și
- 12 m pentru străzile interioare;

Se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă;

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile propuse în cadrul proiectului vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Fiecare parcelă rezidențială va adăposti locuri de parcare pe limită conform normelor în vigoare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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. 38x331 m, orientat nord-sud preia drumurile prevăzute de documentațiile vecine deja aprobate.

Funcțiunile majore - rezidențială, funcțiuni complementare, zonă verde - sunt amplasate astfel încât să creeze continuitate împreună cu cele de pe lotizările învecinate. Spațiul verde este amplasat în zona centrală a parcelei.

Parcelele din zona de locuințe și funcțiuni complementare sunt dimensionate astfel încât să poată fi construite **clădiri cu 2 unități de locuit**. Au rezultat **19 parcele pentru locuire** pt care se prevede:

- POT maxim 30%,
- CUT max 0.95,
- Regimul de înălțime maxim P+1E+M,
- H max. cornișă 8.5m,
- H max. coamă 11.00 m

Pentru **parcele de dotări-servicii la parter și locuințe la etaje** se prevede:

- POT maxim 40%,
- CUT max 1.6,
- Regimul de înălțime maxim P+2E+M,
- H max. cornișă 10.5 m,
- H max. coamă 14.00 m.

Bilanț teritorial existent

Suprafețe	mp.	%
Total zonă studiată-inscris în C.F.	18 931	100.00
Total zonă studiată-măsurat în teren	18 931	100.00
Locuințe și Funcțiuni complementare	-	-
Dotări și servicii publice	-	-
Spații verzi	-	-
Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament	-	-
P.O.T. Locuințe și funcțiuni complementare	-	-
P.O.T. Dotări și servicii publice	-	-

Bilanț teritorial propus

Suprafețe	mp.	%
Total zonă studiată-inscris în C.F.	18 931	100.00
Total zonă studiată-măsurat în teren	18 931	100.00
Locuințe și Funcțiuni complementare	11 672	61.66
Dotări și servicii publice	1 353	7.15
Spații verzi	1 420	7.350
Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament	4 486	23.70
P.O.T. Locuințe și funcțiuni complementare	30%	
P.O.T. Dotări și servicii publice	40%	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARĂ
a. Alimentarea cu apă

Se va detalia la faza PUZ.

b. Canalizare menajeră

Se va detalia la faza PUZ.

c. Canalizare pluvială

Se va detalia la faza PUZ.

GAZE NATURALE

Până la definitivarea rețelelor publice de alimentare cu gaze naturale, se vor adopta soluții locale, la nivel de parcelă - dotarea cu rezervoare (butelii) de gaz.

INSTALAȚII TERMICE

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE

Capitolul va fi completat la faza PUZ.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare,

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 7% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

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

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ.

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

1.a. Elaborarea P.U.Z este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru extravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul localității Moșnița Veche, în care sunt foarte multe alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier). Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat; prin natura activităților propuse – locuințe, funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a investițiilor; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită; se preconizează ca transportul în comun spre zonă să crească în viitor.

Locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcțiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale: grădiniță, școală, dispensar, etc.

1.b. Se încadrează în Planul Urbanistic General (P.U.G.) în curs de execuție.

1.c. Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu. **1.d.** Propunerile documentației de

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, spații verzi. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

Apa:

- Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua publică existentă în comuna Moșnița;
- Evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea existentă în comuna Moșnița – se elimină astfel posibilitatea de infiltrații în sol;
- Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea principală fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare derijate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; Sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearchide – intermitente. Protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament.

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

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

1.e. În privința relevanței planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu, Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: întrucât se propune o zonă rezidențială, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu: biodiversitatea nu este afectată, datorită faptului că terenul de față este în circuitul agricol; fauna și flora nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului; solul își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; apa este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; aerul nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv; factorii climatici - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Timișoara. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

2.b. Nu e cazul. Efectele nu au o natură cumulativă semnificativă. Toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

2.c. În context transfrontalier, nu există efecte.

2.d. Nu este cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează starea mediului înconjurător; sănătatea umană nu va avea de suferit de pe urma implementării planului.

2.e. Asupra populației existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule,

neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii – Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii – Nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 7,00%). Implementarea planului nu distruge topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă.

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- a)** protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b)** reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c)** sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d)** sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e)** sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f)** sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

3.9.3 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.4 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.5 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3.9.6 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

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

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

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

3.9.7 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

3.9.8 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- dezmembrare parcele conform P.U.Z.
- intabulare parcele
- trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- modernizarea drumurilor publice de pe proprietate (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și întreținerea spațiilor verzi aferente

- extinderea rețelelor de apă/canal/iluminat, alimentare cu gaz și energie electrică.

Toate acestea vor intra în sarcina beneficiarului și se vor preciza și asuma de către acesta în Planul de Acțiune în vederea implementării investițiilor ce se va semna de către acesta și primarul comunei.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

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

4. CONCLUZII - 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, arh. Radu BOTIȘ

specialist RUR, arh. Radu BOTIȘ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare,
dotări și servicii publice
extravilan Moșnița Nouă,
comuna Moșnița Nouă,
nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2,
CF nr. 413426, 408201**

R.L.U.

CAP. 1 DISPOZIȚII GENERALE	23
1.1. ROLUL RLU	23
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	23
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	24
CAP. 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	24
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	24
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	25
2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	27
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	28
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	29
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	30
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	30
2.8. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, GARAJE, ANEXE	31
CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	31
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	31
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	32
1. L.C.-ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER	32
2. D.S.- ZONA PENTRU DOTĂRI - SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJE	33
3. C.- ZONA PENTRU CĂI COMUNICAȚIE RUTIERĂ	34
4. S.P. - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE	34
CAP. 4 DISPOZIȚII FINALE	35

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat RLU) este o documentație cu caracter de reglementare și 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.

1.2. 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.

1.3. 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 parcelele cadastrale nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2, în suprafață de 18 931 mp, identificate prin CF nr. 413426, 408201 Moșnița Nouă.

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

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. 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 exploatarea 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.

2.2. 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 construcției.

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 altele 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 la Art. 19 din prezentului Regulament.

2.3.Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturală**Art.13 Procentul de ocupare al terenului**

P.O.T.= max. 30% pentru zonele de locuire și funcțiuni complementare

P.O.T.= max. 40% pentru zonele de dotări/servicii publice la parter și locuințe la etaje.

Art.14 Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T.= max. 0.95 pentru zonele de locuire și funcțiuni complementare

C.U.T.= max. 1.60 pentru zonele de dotări/servicii publice la parter și locuințe la etaje.

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 impus construcțiilor pentru **zona de locuințe și funcțiuni complementare** este:

- **maxim P+1E+M,**
- **H max. cornișă 8.5m,**
- **H max. coamă 11.00 m**

Pentru **zona de dotări servicii la parter și locuințe la etaje** regimul de înălțime impus construcțiilor:

- **maxim P+2E+M,**
- **H max. cornișă 10.5 m,**
- **H max. coamă 14.00 m.**

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, ocră, 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 (5.00m și pe latura lungă a parcelelor de colț), 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 10.00 m (conform planșei de reglementări urbanistice) de limita din spate a parcelei.

Este permisă construirea de imobile cu un număr maxim de 2 unități de locuit pentru fiecare parcelă.

2.4. 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 3.8 m și o înălțime de 4.2 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.

2.5.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 conform Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

Art.23 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

2.6. 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).

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri.

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 Împrejuriri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejurirea 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 împrejuririi dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei 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 împrejuririi cu gard viu.

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

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

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

2.8. 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 parcarilor/garajelor în cazul altor funcțiuni.

Se recomandă ca grupurile de parcuri 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.

3. 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 individuale, cu maxim 2 unități locative și Funcțiuni Complementare la parter;
2. **D.S.** – Zona pentru Dotări - Servicii la parter și locuințe la etaje;
3. **C.** – Zona pentru căi comunicație rutieră;
4. **S.P.** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție;

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. L.C. – Zona pentru locuințe individuale, cu maxim 2 unități locative și Funcțiuni Complementare la parter

1.1 Delimitare.

Zona pentru locuințe individuale și cu maxim 2 unități locative constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect și este delimitată de perimetrul constructibil, conform planșei de Reglementări Urbanistice (parcelele 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21).

1.2 Caracteristici.

Constituie obiectul principal al prezentei documentații și este destinată construirii de imobile pentru locuințe individuale, cu maxim 2 unități de locuit fiecare, în regim de P+1E+M; se va construi un număr maxim 38 de unități de locuit în total.

1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de rezidențială în regim individual cu maxim 2 unități locative.

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, vor fi prevăzute locuri de parcare potrivit nr. max. de unități locative de pe fiecare parcelă.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Oricare altele decât cele permise

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț, ferme, depozitări de deșeuri etc 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. D.S.– Zona pentru Dotări - Servicii la parter și locuințe la etaje;

2.1 Delimitare.

Zona pentru Dotări - Servicii la parter și locuințe la etaje este situată în zona centrală a terenului (parcela nr. 10 conform planșei de reglementări),

2.2 Caracteristici.

Zona pentru Dotări - Servicii la parter și locuințe la etaje este formată din 1 parcelă cu regim maxim de înălțime P+2E+M.

2.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de dotări-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/mansarda clădirii pentru locuire (**maxim 2 unități locative**);

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, depozitari de deșeuri etc 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, fluență și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează 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 împieteze 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 fâșii de protecție.

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

4.1 Delimitare.

Zona verde este formată din **1 parcelă** amplasată în zona centrală a terenului (parcela nr. 9 conform planșei de reglementări) și are acces la drum pe două laturi.

4.2 Caracteristici.

Zona verde are acces liber, pentru toți rezidenții ansamblului și vizitatorii acestuia; zona verde este astfel conformată încât să permită accesul/tranzitul mașinilor de intervenție, peste circulațiile pietonale și peste spațiul verde.

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.

Pe teritoriul destinat spațiilor verzi, sunt interzise:

- aruncarea deșeurilor;
- tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente;
- orice construcții permanente sau provizorii;
- diminuarea din orice motiv a suprafețelor verzi.

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.

4. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Prezentul regulament, parte integrantă a "PLAN URBANISTIC ZONAL Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, extravilan Moșnița Nouă, comuna Moșnița Nouă, nr. cad. A 621/28/1, A 621/28/2, CF nr. 413426, 408201" intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit, arh. Radu Botiș

Specialist RUR, arh. Radu Botiș