

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

aferent

P.U.Z. ” DEZVOLTARE ZONA SERVICII (SERVICE AUTO, STATIE ITP, INTRETINERE SI SPALATORIE AUTOVEHICULE, SPATII DEPOZITARE, MAGAZIN DE PREZENTARE, SPATII DE INCHIRIAT”

Extravilan Comuna Moșnița Nouă

Beneficiar : BOTAS MARIA

Reglementări DEZVOLTARE ZONA SERVICII (SERVICE AUTO, STATIE ITP, INTRETINERE SI SPALATORIE AUTOVEHICULE, SPATII DEPOZITARE, MAGAZIN DE PREZENTARE, SPATII DE INCHIRIAT)

Planul Urbanistic de Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: teritoriul este delimitat la nord de DJ595D, la sud de drumul de exploatare DE206 la vest de parcela 410308 iar la est drum de parcela 410312.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de **20000mp**. Delimitarea zonei studiate este făcută conf. Certificat de Urbanism nr. **1332/21.07.2021 si 725/10.07.2023**.

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare de pe amplasament.

Se vor respecta prospectele stradale minimale propuse prin P.U.Z. Director Moșnița Nouă , se vor continua străzile vechiului intravilan cu respectarea profilelor existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa nr.U02 cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 2 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa nr. U02 de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

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

În acest perimetru se propune dezvoltarea zone de dotari, servicii, industrie nepoluanta si depozitare cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul Comunei Moșnița Nouă.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pr. Nr. 221/2021 - P.U.Z. ” DEZVOLTARE ZONA SERVICII (SERVICE AUTO, STATIE ITP, INTRETINERE SI SPALATORIE AUTOVEHICULE, SPATII DEPOZITARE, MAGAZIN DE PREZENTARE, SPATII DE INCHIRIAT)”

Extravilan comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Veche, Județul Timiș

Beneficiari : BOTAS MARIA.

MEMORIU TEHNIC / REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

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

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

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

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

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

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

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

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

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

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Zone Dotări, Servicii, Industrie nepoluanta și depozitare

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea zonei funcționale** – activități economice, dotări, servicii, unități comerciale, unitati de mica productie nepoluanta, spatii de depozitare.

Zonă cu dotări, servicii, unități comerciale, unitati de mica productie nepoluanta, spatii de depozitare cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de zonă cu dotări, servicii, unități comerciale, unitati de mica productie nepoluanta, spatii de depozitare cu caracter urban și semi-urban cu un regim maxim de înălțime P+2E.

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

- Accese pietonale și carosabile.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Anexe gospodărești

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări admise:**

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț (magazine mici, librării, boutiq-uri, amanet), servicii (de ex. cabinet medical, frizerie, coafor, salon de infrumusețare, farmacie, filiale bănci, puncte de plată, prestări servicii, etc.), administrație (birouri, sedii de firmă, sedii O.N.G., spații destinate meseriilor liberale), sănătate, instituții publice, spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante de mici dimensiuni cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- Servicii deservire si intretinere autoturisme (service auto, statie itp, intretinere si spalatorie autovehicule)
- Spatii pentru mica productie nepoluanta (exemplu asamblare mobila, debitare material lemnos, prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, etc)
- Magazine de prezentare, showroom.
- Depozitare materiale nepoluante si nepericuloase

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

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

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

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

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

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- casare autovehicule.
- activități agrozootehnice.
- clădiri provizorii de orice natură
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Orice activitate care generează zgomot, noxe și trafic greu.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

La peste 7km fata de Aeroportul International Traian Vuia Timisoara.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE de minim 4 m.

În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectand Codul Civil.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
 - se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină.
 - se admit anexe gospodărești pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - se admit mai multe construcții principale pe parcelă cu condiția respectării distanțelor minime pentru acces în caz de incendiu.
 - se admit garaje ce pot fi amplasate adiacent construcțiilor principale.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

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

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform planului de acțiune.

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

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

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Moșnița Nouă.

Alimentare cu căldură

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

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de distribuitorul autorizat din zonă.

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin extinderea rețelei deja existente în zonă, din sursă SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4 kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

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

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

Telefonie

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

Rețea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unui lot constructibil. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E cu maxim 12 m la cornișă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

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

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

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

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

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 5° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12m pentru P+2E.

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona (dotări servicii, spații comerciale, unitati industriale mici nepoluante, spatii de depozitare) are un P.O.T. maxim = 55%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,55

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă se admit parcaje sau garaje, acestea fiind realizate în incinta parcelelor.

Numărul acestora se va stabili după specificul activităților economice conform legislației în vigoare.

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.

Art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv. Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

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

Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate :

- scuar - spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;
- grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;
- fâșie plantată - plantație cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de spațiu verde public cu acces nelimitat.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale.

- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere (depozitare unelte, accesorii)
- construcții pentru expoziții și activități culturale de tip ocazional.

cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

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

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

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

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții / instalații se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții / instalații pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform planului de acțiune.

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Moșnița Nouă necesare funcționării grupurilor sanitare și a eventualelor instalații de întreținere gen aspersoare sau decorative gen fântâni, etc.

Alimentare cu căldură

Nu este cazul.

Rețea gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin prelungirea rețelei existente în zonă, din sursă SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

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

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se propune un lot pentru spații verzi.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise P.O.T. maxim = 10%.
Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,1.

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi.

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejuriri existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,00m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului URBANISTIC ZONAL DIRECTOR Moșnița Nouă.

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

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

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

Întocmit,
Arh. SIMON Gabriel Mihai