

MEMORIU

-Plan urbanistic zonal-

PENTRU ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT- DEZVOLTARE CONĂ REZIDENTIALĂ CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
COM. Moșnița Nouă, Nr.cad 410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555 ,JUDEȚUL Timiș

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea proiectului	PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII
Beneficiar	S.C. FILMAR GARDEN S.R.L. prin Dogaru Adela-Mihaela
Adresa lucrare	Jud. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555
Proiectant general	S.C. VABON S.R.L.
Nr. proiect	P.U.Z.
Data elaborării	205 / 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRI

Prezența documentației de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. FILMAR GARDEN S.R.L. prin Dogaru Adela-Mihaela. Documentația are la bază certificatul de urbanism nr.762 / 27.07.2023 eliberat de Primăria Comunei Moșnița Nouă, pentru terenul situat în teritoriul administrativ al com. Moșnița Nouă.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre drumul de exploatare De225 și De 713 strada Sânzătiana și drumuri noi propunse prin documentațiile de urbanism aprobate, PUZ.aprobat prin HCL nr.85 din data de 30.06.2010, prin acces direct spre drumurile din incintă care ulterior se vor dona primăriei Moșnița Nouă pentru dezvoltarea zonei.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
- locuințe și funcțiuni complementare, servicii și dotări
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.), racord la rețele
- Drumuri și platforme incintă

PUZ_DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jud. TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad 410033, nr.cad 410034 și nr.cad 421555

PROIECT NR.205 / 2022



România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana_vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Amplasamentul se situează în extravilanul Comunei Moșnița Nouă, pe terenuri agricole. Nu există reglementări urbanistice, prevederi ale P.U.G. Comuna Moșnița Nouă pentru zona vizată de investiție. Documentația faza P.U.Z. Se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținut cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM – 010 – 2000, cu legea nr. 350/2001, HGR 525/1996 și Codul Civil.
Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul analizat este situat în teritoriul administrativ al com. Moșnița Nouă, în nordul loc. Moșnița Nouă.

Principalele căi de acces sunt De225, De713 strada Sânzâiana și drumuri noi propunse prin documentațiile de urbanism aprobate,

Prin construirea unor clădiri care să deservească pentru locuire se asigură continuitatea dezvoltării activităților economice din zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este situată în extravilanul teritoriului administrativ al com. Moșnița Nouă, nordul loc. Moșnița Nouă.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord -Proprietate publică drum de exploatare De225
- Sud - Proprietate publică strada Sânziana
- Est - proprietate privată
- Vest – proprietate privată

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre De225, De713 strada Sânzâiana și drumuri noi propunse prin documentațiile de urbanism aprobat.

Conform ordinului 119/2014

Se vor respecta:

ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) 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 însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

În concluzie, încăperile de locuit se vor amplasa pe laturile sud, sud-est și sud-vest pentru a asigura minimumul de 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

ART. 4 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 acordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut 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 parcare a 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 autovehicule

Se propune un loc de parcare/locuință și distanța de minim 5 metri față de ferestrele camerelor de locuit.

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 acordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare, se propune amplasarea lor la stradă, pe partea de nord a casei.

ART. 5. ordin 119/2014

În partea nordică a terenului studiat se află cimitirul uman existent la mai puțin de 100 m, se propune o zonă de protecție de 50 m. Iar în partea estică a terenului studiat se află PUZ aprobat zonă gospodărire comunală cimitir uman, care nu în m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale, terenul este plat din punct de vedere peisagistic.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat urmează să devină constructibil după aprobate P.U.Z.

2.4. CIRCULATIA

Principala cale de acces sunt drumurile de exploatare

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată terenurile sunt în general arabile în extravilan, cele intravilan sunt P.U.Z. uri aprobate

Zona nu este inundabilă și nu este expusă riscurilor naturale.

Terenul este liber de construcții și este proprietate privată S.C. FILMAR GARDEN

S.R.L.



România
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Nu este cazul.

Canalizare pluvială.

Nu este cazul.

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentare cu energie electrică

Nu este cazul.

2.6. PROBLEME DE MEDIU

a) Relația cadru natural - cadru construit

Nu există fond construit care să afecteze cadrul natural, nu prezintă o valoare semnificativă.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale, nu se află în perimetrul inundabil.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Terenul se va racorda la rețelele de apă potabilă, și la rețelele de alimentare cu energie electrică, canalizarea menajeră se va face prin bazin etanș, ecologic, vidanjabil.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție în zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție .

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz în zonă nu există potențial balnear turistic.

2.7. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din Comuna Moșnișa Nouă nu este afectată de realizarea în zonă a locuințelor

CAPITOLULU III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe terenul studiat a fost întocmit studiu topografic

3.2. PREVEDERILE P.U.G

Nu există prevederi ale P.U.G. Comuna Moșnișa Nouă, terenul se află în extravilanul comunei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul este liber de construcții, iar zona nu are un cadru natural valoros.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI are în vedere:

Lărgirea drumurilor de exploatare prin cedarea drumurilor propuse

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 32.068 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă cu funcțiune de locuințe.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi
 - locuințe și funcțiuni complementare
- Dotări tehnico+edilitare (bazin vidanjabil, bazin retenție ape pluviale, etc.), racord la rețele
- Drumuri și platforme incintă
- Împrejmuire teren
- Amenajare zone verzi
- Construcțiile pentru locuințe având regimul de înălțime maxim P+1E+Er/M, Hmaxim = 10,5 m
- Construcțiile pentru dotări și funcțiuni complementare având regimul de înălțime maxim P+1E+Er(M), Hmaxim = 14,00 m
-

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare prin soluții locale(apă potabilă: bransare la rețeaua existentă, canalizare:bransare la rețeaua existentă, curent electric: bransare la rețeaua existentă în zonă.

Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse: locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii

BILANT TERITORIAL NR. CF. 410034, 410033, 421555,	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata [m ²]	Procent	Suprafata [m ²]	Procent
Zona Teren arabil extravilan	52 068,00	100,00%	0,00	0,00%
Zonă de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcela	0,00	0,00%	29 129,93	45,06%
Zonă dotării și servicii	0,00	0,00%	5 713,06	21,25%
Suprafața totală care se va ceda domeniului public pentru circulații și Zone verzi	0,00	0,00%	13 658,61	26,23%
	0,00	0,00%	3 887,63	7,46%
Total suprafață teren PUZ	52 068,00	100,00%	52 068,00	100,00%

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE:

- funcțiuni permise: **locuințe cu maxim doua unități locative/parcela;**
- regim înălțime maxim admis: **P+1E+M/Er. POT 30%.** **CUT 1,05.** H maxim înălțime cornișa-8,00 m și H maxim înălțime coama-10,5 m,

ZONA SERVICII, DOTARI SI INSTITUTII PUBLICE:

- funcțiuni permise: **servicii ce nu deranjează funcțiunea de locuire, dotări si instituții publice;**

PUZ_DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jvd. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555

PROIECT NR.205/2022



România
Sediu social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandicio@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

- regim înălțime maxim admis **P+1E+E_r(M), POT 40%, CUT 1,2 H** maxim înălțime cornișa-12,00 m și H maxim înălțime coama-14 m,

Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare / propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor va fi de minim 5,00 m

Aliniamentul limitei de implatate conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

- Construcțiile vor fi amplasate la min. 0,60 m față de limita laterală de proprietate sau minim h/2 dacă h >4 m

-minim 5,00 m față de limita posterioară a parcelei

Asigurarea zonelor verzi de minim 7%

Se vor amenaja spații verzi înlăbăte, arbori de înălțime mică sau medie pentru umbrire.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Se propune extindere rețea de apă până la parcela studiată.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare.

Extinderea rețelei de apă din localitate se va realiza cu conductă de polietilenă PE-ID având diametrul de 160 x11,8 mm. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceeași. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca.1,1 – 1,5m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza P.U.Z nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Până la realizarea branșării la rețelele edilitare, asigurarea de alimentare cu apă se poate face prin puț forat sau fântână cu respectarea zonei de protecție raza de 10 m față de construcții, canalizarea menajeră prin bazin vidanjabil, etanș și ecologic cu respectarea zonei de protecție cu raza de 10 m față de construcții și față de puțul forat, alimentarea cu



România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

energie electrică doar prin racord subteran la rețeaua existentă în zonă, alimentarea cu căldură prin centrală pe gaz, pe lemne, sau pe pește, pompe de căldură.

Canalizare menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere, se va putea face la viitoarea rețea publică de canalizare ce urmează a se executa în localitate, în urma extinderii rețelei de canalizare în baza unei documentații tehnice avizată de către Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de Primăria Comunei Moșnișa Nouă.

Extinderea sistemului de canalizare se va realiza cu materiale agrementate în acest scop. Se propune o rețea de canalizare din PVC-KG având diametrul de 4000 mm. Din această rețea, se va realiza câte un racord de canalizare din PVC, pentru fiecare obiectiv în parte.

Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplură de nisip de cca.15 cm, iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 056631. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și exacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe drumuri, suprafețe betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție V= 10mc. Preplinul bazinului de retenție va fi folosit la întreținerea spațiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe zonele verzi se vor infiltra în sol.

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

Alimentare cu energie electrică

Prin extinderea rețelei existente

Telecomunicații - nu este cazul

Allimentare căldură energia termică va fi furnizată de o centrală termică individuală.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Sunt prevăzute toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Apele uzate

-se va face gravitațional către canalizare.

Colectarea deșeurilor

-se va face centralizat, se vor asigura containere sau pubele cu preselecție pe principalele tipuri de deșeuri urbane.

Eliminarea surselor de poluare

-nu se creează emise de substanțe toxice

-apele pluviale sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarbură.

Terenuri degradate

Nu este cazul-nu sunt terenuri degradate în zona de studiu.

Perdele de protecție

Spațiile verzi propuse sunt în proporție de min. 7%

Bunuri de patrimoniu

Nu este cazul-nu sunt bunuri patrimoniale în zona studiată.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Moșnița Nouă, iar propunerea noastră completează P.U.G. ul în vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

UTR L – ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Tipurile de subzone funcționale propuse sunt:

L-Subzonă locuințe

Cc – Căi de comunicație și amenajări aferente

P – zona spații plantate, agrement, perdele de protecție

UTR S – ZONĂ SERVICII SI DOTĂRI

IS-funcțiuni complementare, servicii și dotări

L-SUBZONĂ LOCUINTE

- **art.1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
- Locuire individuală - max. 2 apartamente/parcelă
- **art. 2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea

- Locuințe individuale și colective
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcele
- Rețele și instalații tehnico - editare.
- **art. 3 – Utilizari permise**
 - locuire individuală - maxim 2 apartamente/parcelă
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
 - instalații tehnico-editare necesare zonei;
- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-editare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea (se va solicita acordul vecinilor direct afectați) – birouri, spatii comerciale de mici dimensiuni, cabinete medicale, saloane, spații destinate profesilor liberale, maxim 5 angajați,
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.
 - **art. 5 – Utilizari interzise**
 - activități cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.
 - construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, atele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.
 - orice activitate care poate genera trafic greu, noxe, poluare fonică
 - **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul



România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

- **art. 7 – Indici caracteristici**
Ocuparea terenului : POT = 30%
Ocuparea terenului : CUTmax= 1,05

Cc –SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE

- **art. 1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este cai de comunicare rutiera si constructii aferente.
- **art.2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Plantatii de protectie
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 3 – Utilizari permise**
 - cai de comunicatie.
 - parcaje publice.
 - spatii de stationare.
 - platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.
 - trotuare, alei pentru ciclisti.
 - Spatii verzi
 - Refugii si treceri pentru pietoni
- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Elemente de signalistica rutiera
- **art. 5 – Utilizari interzise**
 - parcari si garaje pentru camioane si autobuze precum si a remorcilor acestora in cartierile exclusive rezidentiale.
 - Parcari si garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum si pentru remorcile acestora.
- **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul
- **art. 7 - Interdicții definitive de construire**



România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

- se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 si art. 5.
- **art. 9 – Indici caracteristici**
Ocuparea terenului : POT max= 0.00%,
Ocuparea terenului : CUTmax= 0.00

P – ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE

- **art. 1 – Tipurile de subzone functionale**
P – SUBZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE
LOTUL 5 - teren ce se va intabula in CF ca si zona verde
Pentru aceste loturi amenajările de teren admise vor fi cele conform avizelor emise de regile ce detin drepturi de servitute pe toata durata existentei conductelor sau liniilor electrice.
- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.

- **art. 4 – Utilizari permise**
 - amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
 - obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.).
 - spatii de agrement
 - plantații de protecție
 - instalații tehnico – edilitare

- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**
 - Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu obtura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului.
 - Realizarea parcajelor inierbate cu conditia sa nu depaseasca 20% din suprafata terenului.



România
Sediul social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

- **art. 6 -- Utilizari interzise**
 - Orice alte utilizari altele decat la art. 4 si art. 5.
- **art. 7 - Interdicții temporare de construire**
 - cele impuse de catre operatorii ce detin instalatii pe proprietatea studiata.
- **art. 8 - Interdicții definitive de construire**
 - se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 si art. 5.
- **art. 9 -- Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 0.00%**,
Ocuparea terenului : **CUTmax = 0.00**

IS-funcțiuni complementare, servicii și dotări

- **art. 1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - funcțiuni complementare, servicii și dotări
- **art. 2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 3 – Utilizari permise**
 - locuire individuală, locuire colectivă,
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.
- **art. 5 – Utilizari interzise**

- activități cu caracter industrial, care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei.
 - construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.
 - orice activitate care poate genera trafic greu, noxe, poluare fonică
- **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul

- **art. 7 – Indici caracteristici**
Ocuparea terenului :POT = 40%
Ocuparea terenului : CUTmax= 1,2

CAPITOLUL IV – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

a)Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G
Propunerea se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Comuna Moșița Nouă. Funcțiunea dominantă este servicii și funcțiuni complementare.

b)Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- realizarea
- racord la utilități
- funcțiune de locuire

c)Prioritățile de intervenție
Prioritar este asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

d)Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. Asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Ca elaborator al documentației de urbanism, considerăm oportună și necesară construirea unor clădiri care să deservescă pentru locuințe având în vedere că în partea nordică și vestică sunt PUZ-uri aprobate cu această funcțiune.

CRITERII conform anexa 1 din HG 1076/2004 pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

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

- a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;
- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;
Prezentul PUZ se armonizează cu PUG-ul aprobat, iar prin necesitatea asigurării accesului carosabil și a razelor de curbură adecvate, precum și pentru asigurarea accesului pietonal la zona studiată se va impune organizarea loturilor din imediata vecinătate.
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;
Prin întreaga concepție și studiu al investiției propuse se promovează soluții care nu afectează condițiile de mediu atât pe termen scurt cât și pe termen lung. Zonele verzi amenajate pe loturile propuse vor fi de minim 7 % / parcelă – respectându-se Regulamentul General de Urbanism .
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;
Nu exista probleme de mediu relevante pentru plan , fiind vorba de o activitate de locuire deșășurată într-un cadru construit, în zona definită ca atare a comunei Moșnița Nouă. Clădirile învecinate sunt alte locuințe individuale. Deșeurile rezultate din activitatea de locuire se vor colecta în europubele cu capac pe fiecare lot și vor fi scoase periodic în exteriorul împrejuririi pentru a fi preluate de către o firmă de salubritate cu care beneficiarii vor face contract de prestări servicii.
- e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).
- PUZ-ul este armonizat cu legislația în vigoare în ceea ce privește programele de mediu, dar nu este relevant din acest punct de vedere.
- 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibili a fi afectate cu privire, în special, la:**
- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**
Prin construirea ansamblului de locuințe se produc efecte de poluare specifica lucrarilor de constructii pe timpul santierului. Aceste efecte sunt temporare, ele inceteaza odata cu inchierea santierului. In timpul functionarii nivelul de poluare va fi similar cu cel determinat de cladirile adiacente – care sunt tot cladiri de locuit individuale
- b) natura cumulativă a efectelor;**
Nu este cazul
- c)natura transfrontieră a efectelor;**
Nu este cazul
- d)riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**
Riscurile pentru sănătatea umană sunt minime pentru că obiectivul va fi racordat la rețelele existente.Materialele utilizate la construcții vor fi numai cele agrementate, care nu au efecte secundare asupra populației.



România
Sediul social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

e) mărirea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărirea populației potențial afectate);

Zona afectată de implementarea planului este DE 1504/3 care va trebui să capete un prospect stradal de 12 metri.

Numărul persoanelor posibili afectate - circa 350 persoane

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul

Întocmit,
arn. Vandić Viana Laura





România
Sediul social: Mun. Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: Viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

R.L.U.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONĂ LOCUINȚE

Denumirea proiectului	PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII
Beneficiar	S.C. FILMAR GARDEN S.R.L. prin Dogaru Adela-Mihaela
Adresa lucrare	Jud. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555
Proiectant general	S.C. VABON S.R.L.
Faza	P.U.Z.
Nr. proiect	205 / 2022
Data elaborării	Iunie. 2022

PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII
BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jud. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555
PROIECT NR.205 / 2022

BORDEROU

➤ REGULAMENT DE URBANISM

I DISPOZIȚII GENERALE

- 1 ROLUL R.L.U.
- 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 3 DOMENIUL DE APLICARE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMURI

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITAȚI ȘI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITAȚILOR FUNCȚIONALE

- 12 UTILIZĂRI PERMISE
- 13 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII
- 14 INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE
- 15 INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

V. CONCLUZII

PUZ_DEZVOLTARE_ZONĂ_REZIDENTIALĂ_CU_FUNCȚIUNI_COMPLEMENTARE_DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jnd. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad. 410033, nr.cad. 410034 și nr.cad. 421555

PROIECT NR. 205 / 2022



România
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT- DEZVOLTARE CONĂ REZIDENTIALĂ CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

COM. Moșnița Nouă, Nr.cad 410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555. JUDEȚUL Timiș

CAP. I – Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementarii tehnice " Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ", Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - acces pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înaltime , POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

PUZ- DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FIL MAR GARDEN S.R.L., Jud. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad 410033, nr.cad 410034 și nr.cad 421555

PROIECT NR.205 / 2022

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidi privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;

- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;

- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Codul civil;
- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.
- P.U.G.Comuna Moșnița Nouă

PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S C FILMAR GARDEN S RL., JUD TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad 410033, nr.cad 410034 și nr.cad 421555

PROIECT NR.205 / 2022



România
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4882033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu CF. Nr. 410033, 410034 și nr. 421555 Moșnița Nouă.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă, operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind constructibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

-se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr.762 / 27.07.2023 eliberat de Primăria Comunei Moșnița Nouă.

-autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism;

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrari publice este interzisă;

6. Reguli de amplasare construcții și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor provizorii va fi de minim 5,00 m respectiv minim

Aliniamentul linitei de implatate conform planșa de Reglementări urbanistice. (plansa U.03)

Aliniamentul linitei de implatate conform planșa de Reglementări urbanistice. (plansa U.03)

Spse

PUZ_DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jud TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad 410033, nr.cad 410034 și nr.cad 421555

PROIECT NR.205 / 2022



România
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: Viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4882033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

-Construcțiile vor fi amplasate la min. 2 m față de limita laterală de proprietate sau alipite una fata de cealalta sau h/2 dacă h >4 m, dar nu mai mic de 3m.
-minim 10,00 m față de limita posterioară a parcelei
Împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale: se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însoirrea spațiilor pentru camerele de zi și dormitoare.

Amplasarea față de drumurile publice – se vor autoriza cu avizul organelor de specialitate- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, conducte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, electrice.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edititate..

P.O.T. max.loc. propus = 30,00%

C.U.T. max.loc. propus = 1,05%

P.O.T. max.serv.și dotări propus = 40,00%

C.U.T. max.serv.și dotări propus = 1,2%

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(auto, pietonale), a parcărilor

Principala cale de acces sunt drumurile de exploatare

Accesele carosabile se vor corela cu circulația majoră, cu accesul pietonilor și cu organizarea parcajelor.

Modernizarea circulației are în vedere lărgirea drumurilor de exploatare pin cedarea drumurilor propuse.

Accesul se face dinspre drumul de exploatare De225 și De713 strada Sânzâiana și drumuri noi propunse prin documentațiile de urbanism aprobate, PUZ.aprobat prin HCL nr.85 din data de 30.06.2010, prin acces direct spre drumurile din incintă care ulterior se vor dona primăriei Moșnița Nouă pentru dezvoltarea zonei.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Extinderea de rețele se realizează de către investitoti sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare. Se recomandă ca brânșarea lor să se facă subteran.

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

Forma si dimensiunea parcelei sunt date in plansa de Reglementari urbanistice, si vor respecta limitele numarului cadastral.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejmuriri

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție pe o suprafață de min. 20 % din parcelă.

Împrejmuirile pe limitele de proprietate, de înălțime maximă 2,00 m.

PUZ_DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., JUD. TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555

PROIECT NR.205 / 2022



România
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: Viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/11229/08/10/1993

CAP. III – Zonificarea funcțională

1. Unitati si subunitati functionale

Unitatea principala are destinatia locuire si functiuni complementare

Subunitati:

Li-locuire individuala cum maxim 2 unitati locative / parcela

Dsl-dotari servicii cu locuire individuala la etajele superioare cum maxim 2 unitati locative / parcela

Cc-cai de comunicatie acces din drumurile de exploatare

Ve-zona spatii plantate, agrement, perdele de protectie

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă locuire, servicii și dotări

Funcțiunea complementare acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabina poartă, expunere produse, magazin de prezentare

Funcțiunea admisă zonei este servicii, zonă de locuire

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșuri toxice și industrie poluantă.

Tipurile de subzone funcționale propuse sunt:

Li-Subzonă locuințe individuale cu max 2 U.L./parcela

Dsl- Dotari servicii la parter si locuire la etajele superioare cu max. 2 U.L./ parcela

Cc – Cai de comunicatie si amenajari aferente

Ve – zona spatii plantate, agrement, perdele de protectie

Li-Subzonă locuințe individuale cu max 2 U.L./parcela (parcelele -)

- **art.1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
- Locuire individuală - max. 2 apartamente/parcelă
- **art. 2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 3 – Utilizari permise**
 - locuire individuală - maxim 2 apartamente/parcelă
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

PUZ_DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S C FILMAR GARDEN S R L , Jud TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555

PROIECT NR.205 / 2022

- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea (se va solicita acordul vecinilor direct afectați) – birouri, spatii comerciale de mici dimensiuni, cabinete medicale, saloane, spații destinate profesilor liberale, maxim 5 angajați,
 - Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.

- **art. 5 – Utilizari interzise**
 - locuire colectiva
 - activități cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.
 - construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.
 - orice activitate care poate genera trafic greu, noxe, poluare fonică
- **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul
- **art. 7 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului :POT = 30%

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,05

Dsl- Dotari servicii la parter si locuire la etajele superioare cu max. 2 U.L./ parcela (parcelele -)

- **art.1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
- dotari si servicii la parter si locuire la etajele superioare cu max. 2 U.L./ parcela
- **art. 2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Funcțiuni compatibile cu locuirea, servicii
 - Spații verzi amenajate

- Accese pietonale, carosabile, parcaje
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
 - **art. 3 – Utilizari permise**
 - servicii, dotări complementare locuirii
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
 - **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - **art. 5 – Utilizari interzise**
 - locuire colectiva
 - activități cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depasese limitele parcelei.
 - construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.
 - orice activate care poate genera trafic greu, noxe, poluare fonică
 - **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul
 - **art. 7 – Indici caracteristici**
- Ocuparea terenului :POT = 40%
- Ocuparea terenului : CUTmax= 1,2

Cc –SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE (parcela)

- **art. 1 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este cai de comunicatie rutiera si constructii aferente.
- **art.2 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Plantatii de protectie
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 3 – Utilizari permise**

PUZ_DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S C FILMAR GARDEN S R L , J ud TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad 410033, nr.cad 410034 și nr.cad 421555

PROIECT NR.2051/2022

- cai de comunicare.
- parcaje publice.
- spatii de stationare.
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun.
- trotuare, alei pentru ciclisti.
- Spatii verzi
- Refugii și treceri pentru pietoni
- **art. 4 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
 - Elemente de signalistica rutiera
- **art. 5 – Utilizari interzise**
 - parcari si garaje pentru camioane si autobuze precum si a remorcilor acestora in cartierele exclusive rezidentiale.
 - Parcari si garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum si pentru remorcile acestora.
- **art. 6 - Interdicții temporare de construire**
 - nu este cazul
- **art. 7 - Interdicții definitive de construire**
 - se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 și art. 5.
- **art. 9 – Indici caracteristici**

Occuparea terenului : POT max= 0.00%,
Occuparea terenului : CUTmax= 0.00

Ve – ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE (parcelele si)

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**

Ve– SUBZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE
Loturile 3-19 - teren ce se va intabula in CF ca si zona verde

Pentru aceste loturi amenajarile de teren admise vor fi cele conform avizelor emise de regiiile ce detin drepturi de servitute pe toata durata existentei conductelor sau liniilor electrice.
- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

- **art. 4 – Utilizari permise**

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
- obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.).
- spații de agrement
- plantații de protecție
- instalații tehnico – edilitare

- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**

- Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu obtura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului.

- **art. 6 – Utilizari interzise**

- Orice alte utilizari altele decat la art. 4 si art. 5.

- **art. 7 - Interdicții temporare de construire**

- cele impuse de catre operatorii ce detin instalatii pe proprietatea studiata.

- **art. 8 - Interdicții definitive de construire**

- se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 si art. 5.

- **art. 9 – Indici caracteristici**

- Ocuparea terenului : **POT max= 0.00%**,
- Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.00**

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Li-Subzonă locuințe individuale cu max 2 U.L./parcelea (parcelele -)

P.O.T. max.loc. propus = 30,00%

C.U.T. max.loc. propus = 1,05%

Regimul de inaltime maxim admis este S+P+1E+M/Er.= 9 m la cornișă

Spațiu verde minim 20%

PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRII ȘI SERVICII

BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jud. TIMIȘ, Com. Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.410034 și nr.cad.421555

PROIECT NR.205 / 2022



România
Sediul social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare: RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

Dsl.- Dotari servicii la parter si locuire la etajele superioare cu max. 2 U.L./parcela (parcelele -)

P.O.T. max.loc. propus = 40,00%
C.U.T. max.loc. propus = 1,2%

Regimul de inaltime maxim admis este S+P+1E+M/Er.= 9 m la cornişă
Spațiu verde minim 20%

Regim de aliniere:

Aliniamentul la frontul stradal al construcțiilor va fi cu retragere de minim 5,00 m
Aliniamentul limitei de implatare conform planșa de Reglementări urbanistice: (planșa U03)
Spre

Construcțiile vor fi amplasate la min. 2 m față de limita laterală de proprietate sau alipite una fata de cealalta sau h/2 dacă h >4 m, dar nu mai mic de 3m
-minim 10,00 m față de limita posterioară a parcelei

Cc-căi de comunicație

-accesul se face dinspre drumul de exploatare De225 și De713 strada Sânzâiana și drumuri noi propuse prin documentațiile de urbanism aprobate, PUZ.aprobat prin HCL nr.85 din data de 30.06.2010, prin acces direct spre drumurile din incintă care ulterior se vor dona primăriei Moșnița Nouă pentru dezvoltarea zonei.

Ve-zone verzi amenajate

-se vor amenaja spații verzi – minim 7%

CAP. V - Concluzii

Solutia urbanistica adoptata se va inscrie in prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL " comunei Moșnița Nouă.

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topografice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma aprobarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existente in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Autorizarea constructiilor se va face pentru lucrarile de construire pe parcela cu CF nr. 410033, 410034, 421555 Moșnița Nouă si se va obtine pe baza noului Certificat de Urbanism (legea 50/1991) care va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.



PUZ-DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- DOTĂRII ȘI SERVICII
BENEFICIAR S.C. FILMAR GARDEN S.R.L., Jud. TIMIȘ, Com Moșnița Nouă, nr.cad.410033, nr.cad.421555
PROIECT NR.205 / 2022