

## 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: **MARINCU Vasile Bogdan, LOICA Maria Adriana, VASI Cristin Horia**

Amplasament: **extravilan localitatea Urseni, comuna Moșnița Nouă,  
nr. cad. 411502 (A501/16) din CF nr. 411502**

Proiectant general **S.C. SMARTCAD GEODEZIE-CADASTRU S.R.L, Bvd. Liviu Rebreanu, nr. 30, et. 1, cam. 5  
Tel: 0745.502.324; 0356.427.713; [office@smartcad.ro](mailto:office@smartcad.ro); [www.smartcad.ro](http://www.smartcad.ro)**

Nr. proiect: **353/17.06.2020**

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

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

##### Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație este inițiată de beneficiar cu intenția de a realiza o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice în comuna Moșnița Nouă, în partea de est a intravilanului localității Urseni, **la sud de calea ferată DF 866 (Linia 125 ce leagă Timișoara de Buziaș, km CF 9+400)**, la nord de drumul de exploatare DE 505 (str. Timișului) și canalul HCn 506.

Din punct de vedere juridic, parcela este identificată prin **nr. cad. 411502 (A501/16) din CF nr. 411502** și se află în proprietatea lui **MARINCU Vasile Bogdan, LOICA Maria Adriana, VASI Cristin Horia**. Suprafața totală a terenului este de **19.681 mp**.

Beneficiarul are obținut Avizul de Oportunitate nr. 03 din 22.01.2019.

##### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Parcelare teren în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1725 din 25.09.2017, Certificatul de urbanism cu preluare avize nr. 1569 din 02.09.2019, Certificatul de urbanism cu preluare avize nr. 1988 din 02.11.2021, eliberate de Primăria comunei Moșnița Nouă pentru lucrarea PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, extravilan localitatea Urseni, comuna Moșnița Nouă, parcela cu **nr. cad. 411502 (A501/16) din CF nr. 411502**.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drum, dotări în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- regimul de înălțime;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului;

Ținând cont de puz-urile aprobate în zonă, proiectul se încadrează în tendințele de dezvoltare urbanistică.

### 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. 1725 din 25.09.2017, eliberat de Primăria Moșnița Nouă;
- Certificatul de Urbanism nr. 1569 din 02.09.2019, eliberat de Primăria Moșnița Nouă;
- Certificatul de Urbanism nr. 1988 din 02.11.2021, eliberat de Primăria Moșnița Nouă.
- P.U.Z. – uri aprobate în zonă
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri privind realizarea locuințelor cu modificările ulterioare
- Ordinul 230/2016
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Prezenta documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor – beneficiar (dezvoltator), dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

#### **Date privind evoluția zonei**

Creșterea prețurilor terenurilor din municipiului Timișoara precum și explozia investițiilor din ultimii ani a făcut ca cererea pt terenurile dedicate dezvoltării de zone de locuit, situate cât mai aproape de Timișoara să fie foarte mare, prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei fiind mult mai accesibile.

Astfel că în extravilanul localității Urseni se dezvoltă multe zone rezidențiale pentru locuințe cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Unele terenuri din vecinătatea numărului topografic în discuție sunt deja lotizate.

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**

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

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul ce face obiectul acestui proiect este situat în comuna Moșnița Nouă, zona sudică a teritoriului administrativ, la est de intravilanul Urseni, adiacent căii ferate.

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

## **2.3. 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.

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (arbori sau arbuști) ce necesită a fi păstrate sau protejate.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Nu este cazul.

**Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Datorită dezvoltării unor noi zone de locuințe cu funcțiuni complementare se consideră necesară crearea/modernizarea unor rețele rutiere care să asigure circulația în zona studiată.

Actual nu există drumuri pe parcelă. Accesul la parcelă se face de la sud pe str. Timișului.

Circulația secundară este parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă.

#### **REȚEAUA DE TRANSPORT PUBLIC**

Nu există date despre o posibilă rețea de transport în comun amplasată în proximitatea terenului studiat.

Terenul este situat în zona sudică a teritoriului administrativ, la est de intravilanul Urseni, la sud de calea ferată DF 866.

#### **REȚEAUA DE STRĂZI MAJORE**

În prezent în zonă nu există intersecții amenajate.

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

- pe latura estică a terenului este propusă o stradă cu profil de 12.00m, 6.00 din lățimea drumului va fi cedată de beneficiarul PUZ-ului;
- pe latura nordică a terenului este propusă o stradă cu profil de 16.00m
- 3 profile de drum de 12 m care străbat terenul de la est la vest

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

Din punct de vedere juridic, parcela este identificată prin nr. cad. **411502 (A501/16) din CF nr. 411502** și se află în proprietatea lui **MARINCU Vasile Bogdan, LOICA Maria Adriana, VASI Cristin Horia**. Suprafața totală a terenului este de **19.681 mp**.

În imediata apropiere a terenului studiat există o serie de terenuri proprietate privată, introduse în intravilan prin intermediul unor planuri urbanistice:

- PUZ avizat pe parcela A 501/15 (411501), învecinat la est, pe aceeași solă – aviz CJT nr. 40/20.05.2022 și HCL nr. 195/26.05.2022;
- PUZ avizat nr. cad. A501/14/1/2 - HCL nr. 38/25.04.2012

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;
- **Funcționale - 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 – calea ferată DF 866
- la sud – str. Timișului
- la est parcela A 501/15 (411501) – PUZ aprobat prin aviz CJT nr. 40/20.05.2022 și HCL nr. 195/26.05.2022
- la vest parcela cu nr. cad. A 501/17 (407412) – teren arabil

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor ferate. Distanțele de la axul liniei de cale ferată și limita cea mai apropiată, din partea de vest sunt 6,675 m, respectiv partea de est 6,63 m, iar distanța de la axul liniei de cale ferată până la limita cea mai îndepărtată, din partea de vest, este 428 m, respectiv partea de est 411,07 m. În urma reglementării terenului cea mai apropiată construcție de linia de cale ferată DF 866 se va putea poziționa la distanța de minim 47,155 m.

### Căi de acces public:

- la nord – calea ferată DF 866
- la sud – str. Timișului
- la est drumul cu nr cad. 425116 din PUZ aprobat pe parcela A 501/15 (411501)

### 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.

### Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea amplasamentului, nu există rețea de gaze natural, pentru poziționarea exactă a acestora obținându-se aviz de principiu de la Delgaz Grid. 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 s-au solicitat avize de 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.

Terenurile incluse în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile. Se va asigura astfel, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

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

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

### DEȘEURI TEHNOLOGICE

Nu este cazul.

### DEȘEURI DIN DEMOLĂRI

Nu este cazul.

### EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CARE NECESITĂ PROTECȚIE

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

### EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

### REȚEAUA DE ÎNVĂȚĂMÎNT

Cele mai apropiate unități de învățământ sunt grădinițele și școala din Moșnița Nouă, aflate la aprox. 1000 m de locație.

### REȚEAUA DE SPAȚII COMERCIALE

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

## **2.8. OPȚIUNI 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 investiției (maxim 34 de unități de locuit, respectiv un aport de 130 de noi locuitori) considerăm oportună prevederea unor spații destinate funcțiilor complementare locuirii, precum magazine de cartier, servicii, alimentație publică, birouri - toate dimensionate pentru a nu altera caracterul preponderent rezidențial al zonei - funcțiuni destinate în primul rând locuitorilor complexului, dar nu exclusiv acestora.

### **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 de-a lungul rețelei de medie tensiune existentă, în zona de protecție a acesteia

Se va crea, la nivelul întregii vecinătăți, un spațiu verde coerent, continuu, care să nu fie fragmentat la nivelul fiecărui PUZ.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

- Accesul auto și cel pietonal se realizează de la sud pe str. Timișului.
- Se vor respecta prospecte stradale minimale și anume 12m 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 îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte 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 și este amplasată astfel încât să maximizeze utilizarea terenului. Terenul, orientat nord-sud, preia drumurile cu profilele prevăzute de documentațiile vecine deja aprobate. Spațiul verde este amplasat de-a lungul căii ferate DF 866.

Se propun:

- 17 parcele pentru locuințe cu maxim 2 unități locative/parcelă și funcțiuni complementare,**
- 1 parcelă pt dotări-servicii publice la parter și locuire la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă),**
- 1 parcelă pt spațiu verde,**
- 1 parcelă pt drumuri și accese**

Indicatorii urbanistici obligatorii:

**Pentru zona de locuințe (maxim 2 unități locative/parcelă) și funcțiuni complementare:**

- POT maxim 30%
- CUT max 0.95
- Regimul de înălțime maxim P+1E+M
- H max. cornișă 8.5 m
- H max. coamă 11.00 m
- Pentru funcțiunea de locuire, parcarele autovehiculelor se va face obligatoriu pe fiecare parcelă (minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate de locuit)

**Pentru zona de dotări-servicii publice la parter și locuire la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă):**

- POT maxim 40%
- CUT max 1.6
- Regimul de înălțime maxim P+2E+M
- H max. cornișă 11.5 m
- H max. coamă 14.00 m
- Pentru funcțiunea de dotări-servicii publice, parcarele autovehiculelor se va face obligatoriu pe fiecare parcelă, iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996.

Parcățile necesare funcțiilor 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.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.

Echiparea edilitară propune dezvoltarea de noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

#### REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor astfel:

- 6 m față de aliniamentul stradal conform planșei de reglementări
- 10 m față de limita posterioară conform planșei de reglementări
- construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolat sau cuplat după cum urmează: pentru clădirile în regim de înălțime P, P+M și P+1E la minim 2.00 m de limitele laterale ale parcelei, cu condiția asigurării unui acces auto de minim 3,00 m, iar pentru cele în regim de înălțime P+1<sup>E</sup>+M și P+2<sup>E</sup>+M la minim 1/2 din înălțimea maximă la cornișă a clădirii.
- pentru parcela de dotări și servicii se va respecta zona de implantare din planșa de reglementări;

#### Bilanț teritorial existent

Suprafețe	mp.	%
Total zonă studiată-inscris in C.F.	19 681	100.00
Total zonă studiată-măsurat în teren	19 681	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 in C.F.	19 681	100.00
Total zonă studiată-măsurat în teren	19 681	100.00
Locuințe și Funcțiuni complementare	12 528	63.65
Dotări și servicii publice	2 245	11.41
Spații verzi	1 232	6.26
Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament	3 676	18.68
P.O.T. Locuințe și Funcțiuni complementare		30%
P.O.T. Dotări și servicii publice		40%

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARĂ

#### a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **19.681 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona de locuinte cu funcțiuni complementare, dotari și servicii publice, aflata în extravilanul comunei Mosnita Noua, la limita estica a localitatii Urseni.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Mosnita Noua, rețea existentă în intravilanul localității Urseni și administrată de AQUATIM S.A. (pe strada Colonistilor colț cu str. Timisului, la cca 270 m față de zona studiată).

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 125 mm (L~425 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul DE 505 până în intravilan Urseni ( $L_{ext} \sim 270$  m) și se va racorda la rețeaua de apă existentă pe strada Colonistilor colț cu strada Timisului.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Extinderea rețelei de apă până în intravilanul localității Urseni se va face din fondurile beneficiarului și se va executa pe domeniul public.

Debite de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 18,06\ mc/zi = 0,20\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s$$

#### b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localității Urseni, când acesta va fi executat. La momentul de față, localitatea nu dispune de canalizare menajera.

Rețeaua de canalizare menajera propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 505 pe o lungime de cca 270 m până în intravilanul localității Urseni, unde se va racorda la rețeaua de canalizare pe strada Colonistilor/strada Timisului, la momentul când aceasta va fi executată.

Conducta de canalizare menajera propusă (L~ 420 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Extinderea rețelei de canalizare până în intravilanul localității Urseni se va face din fondurile beneficiarului și se va executa pe domeniul public.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 18,06 \text{ mc/zi} = 0,20 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 23,47 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,95 \text{ mc/zi} = 0,54 \text{ l/s}$$

### c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperișurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~515 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropată, în zona verde pe parcela cu nr. 1).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată printr-o conductă de refulare (L~510 m) în canalul de desecare **Hcn 506**, aflat la limita sudică a zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

$$Q_{PL} = 187,53 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = 19.128 \text{ mc/an}$

$$V_{\text{bazin de retenție}} = 132 \text{ mc}$$

## BREVIAR DE CALCUL

### ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona se va amenaja între anii 2021 - 2022.

Suprafața totală a zonei studiate este de **19.681 mp**, cuprinzând locuințe individuale pentru maxim 2 familii (17 parcele), dotări și servicii publice (1 parcelă), spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnice –

edilitare și construcții aferente.

Numărul total estimat de locuitori va fi de **130**.

### 1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} ( i )$$

unde:  $N_g ( i )$  – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} ( i ) = \frac{1}{1000} \times N ( i ) \times [q_g ( i ) + q_p ( i )]$$

unde:  $N ( i )$  – număr de locuitori, estimat la **130**.

$q_g + q_p$  – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificația :

$q_g$  – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

$q_p$  – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 130 \times 120 = \mathbf{15,6 \text{ mc/zi}}$$

### 2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

**$Q_{S \text{ ZI MED}}$  – debitul zilnic mediu ( mc/zi )**

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde:  $K_p = 1,007$  – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$  – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 15,6 = \mathbf{18,06\ mc/zi = 0,20\ l/s}$$

**$Q_{S\ ZI\ MAX}$  – debitul zilnic maxim ( mc/zi )**

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$$

Unde  $K_{zi} = 1,30$  – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 18,06 = \mathbf{23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s}$$

**$Q_{S\ ORAR\ MAX}$  – debitul orar maxim ( mc/h )**

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_o \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 24$$

unde  $K_o = 2,0$  – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 23,47/24 = \mathbf{1,95\ mc/h = 0,54\ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = \mathbf{18,06\ mc/zi = 0,20\ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = \mathbf{23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = \mathbf{1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s}$$

## CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **130 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = \mathbf{18,06\ mc/zi = 0,20\ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = \mathbf{23,47\ mc/zi = 0,27\ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = \mathbf{1,95\ mc/zi = 0,54\ l/s}$$

## CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisurile și drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~515 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, în zona verde pe parcela cu nr. 1).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată printr-o conductă de refulare (L~510 m) în canalul de desecare **Hcn 506**, aflat la limita sudică a zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Construcții            S= 14.161 mp            coef. de scurgere  $\varnothing = 0,95$

Drumuri                S= 4.120 mp            coef. de scurgere  $\varnothing = 0,85$

$$\varnothing = [14161 \times 0,95 + 4120 \times 0,85] / 18.281 = 0,92$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durată ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 515/42 = 17 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$  minute pentru zonă de ses

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

-lungimea colectorului este de 515 m

$I = 140 \text{ l/sxha}$  - pentru durata de 17 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 1,82 \times 0,92 \times 140 \times 0,8 = 187,53 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 187,53 \times 17 \times 60 \times 100 / 1.000 = 19.128 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 17 \times 187,53 \times 0,06 = 132 \text{ mc}$$

### 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. PROTECȚIA MEDIULUI

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 problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc 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 al 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.

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.

### 3.8. 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,  
Alina Tatiana NAGY

specialist RUR  
Radu BOTIȘ



Pag 17 / 17

Proiect nr. 353/2020 - PLAN URBANISTIC ZONAL

Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice  
extravilan, comuna Moșnița Nouă, localitatea Urseni  
nr. cad. 411502 (A501/16) din CF nr. 411502

Beneficiari: MARINCU Vasile Bogdan, LOICA Maria Adriana, VASI Cristin Horia

**MEMORIU DE PREZENTARE**





**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**anexă la**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare,**  
**dotări și servicii publice**  
**extravilan, comuna Moșnița Nouă,**  
**localitatea Urseni**  
**nr. cad. 411502 (A501/16)**  
**CF nr. 411502**



## Volumul II – R.L.U.

<b>CAP. 1 DISPOZIȚII GENERALE</b> .....	<b>3</b>
1.1. ROLUL RLU.....	3
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	3
1.3. DOMENIUL DE APLICARE.....	4
<b>CAP. 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....	<b>4</b>
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	6
<b>CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ</b> .....	<b>8</b>
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE .....	9
PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	9
L – ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE .....	9
DS – ZONA PENTRU DOTĂRI - SERVICII PUBLICE ȘI LOCUIRE LA ETAJE .....	16
C – ZONA PENTRU CĂI COMUNICAȚIE RUTIERĂ .....	23
ZV – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE .....	24
<b>CAP. 4 DISPOZIȚII FINALE</b> .....	<b>26</b>



## 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 unele măsuri pentru realizarea locuințelor

**HG nr. 525/95** (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul

**OMS nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,

**OMS 976/1998 (actualizat)** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor,

**OMS 1030/2009 (actualizat)** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației

"Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000

**Hotărârea CJ Timiș nr. 87/14.12.2004** privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș

**Hotărârea CJ Timiș nr. 115/27.11.2008** privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș

**O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998**



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 **parcела cadastrală 411502 (A501/16)** în suprafață de **19.681 mp**, identificată prin **CF nr. 411502** Moșnița Nouă.

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

## 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 exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

**Art.4** Resursele de apă și platforme meteorologice.

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

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

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

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

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

**Art.6** Zonele construite protejate.

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



## 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 construcții.

### Art.8 Expunerea la riscuri naturale.

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

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

### Art.9 Expunerea la riscuri tehnologice.

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

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

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



**Art.10** Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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

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

**Art.11** Asigurarea echipării edilitare.

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

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

**Art.12** Asigurarea compatibilității funcțiilor.

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

**Art.13** Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții, pe terenuri care au fost rezervate în prezenta documentație pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de construcție aprobate conform legii.



### 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### Conținutul Regulamentului

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**

Fiecare capitol se detaliază astfel:

#### **CAP. 1 GENERALITĂȚI**

Art. 1 TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE (DEFINIREA ZONEI FUNCȚIONALE)

Art. 2 FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Art. 3 FUNCȚIUNILE ADIACENTE ADMISE ALE ZONEI

#### **CAP. 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI ȘI SUBZONEI**

Art. 4 UTILIZĂRI PERMISE

Art. 5 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Art. 6 INTERDICȚII TEMPORARE

Art. 7 INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

#### **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

##### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Art. 9 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Art. 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ CU POTENȚIAL NAVIGABIL

Art. 11 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE FERATE ÎN ADMINISTRAREA S.N.C.F.R.

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**

Art. 16 ACCESE CAROSABILE

Art. 17 ACCESE PIETONALE

##### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Art. 18 RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Art. 19 REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Art. 20 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

##### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

Art. 21 PARCELAREA

Art. 22 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Art. 23 ASPECTUL EXTERIOR

Art. 24 POT (PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI) și CUT (COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI)

##### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Art. 25 PARCAJE

Art. 26 SPAȚII VERZI

Art. 27 ÎMPREJMUIRI





## 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:

- L** – ZONA REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE sau cu maxim 2 unități locative/parcelă
- DS** – ZONA PENTRU DOTĂRI-SERVICII PUBLICE la parter ȘI LOCUIRE la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă);
- C** – CĂI DE CIRCULAȚII;
- ZV** – ZONA VERDE;

## PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### **L – Zona pentru locuințe individuale sau cu maxim 2 unități locative/parcelă**

#### **CAP. 1 GENERALITĂȚI**

##### **Art. 1 DEFINIREA ZONEI FUNCȚIONALE**

Zonă rezidențială pentru locuințe individuale sau cu maxim 2 unități locative/parcelă și funcțiuni complementare, destinată construirii de imobile cu o structură urbană coerentă (parcelele nr. 1÷17, conform planșei de Reglementări Urbanistice).

Se va construi un număr maxim de 34 unități de locuit în total.

##### **Art. 2 FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

Dominant în această zonă este funcțiunea rezidențială, fiind alcătuită din locuințe cu caracter urban și semirural, cu regim de înălțime P, P+M/1E, P+1E+M, cu maxim 2 unități locative/parcelă.

##### **Art. 3 FUNCȚIUNILE ADIACENTE ADMISE ALE ZONEI**

- Rețele tehnico-edilitare
- Accese carosabile și pietonale necesare pentru intervenția pompierilor, salvării, etc.

#### **CAP. 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

##### **Art. 4 UTILIZĂRI PERMISE**

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat sau cu maxim 2 unități locative/parcelă
- Parcaje la sol - pe fiecare parcelă vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare/apartament
- Spații verzi amenajate



#### **Art. 5 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- 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.), doar cu acordul notarial al vecinului.
- 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.

#### **Art. 6 INTERDICȚII TEMPORARE**

Nu e cazul

#### **Art. 7 INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE (PERMANENTE)**

- Altă tipologie de locuit
- Locuințe colective
- Depozite de deșeuri;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- Activități de depozitare, antrepozite, comerț en gros
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Stații de întreținere și reparații auto
- Baruri de noapte, cazinouri, discoteci
- amplasarea unităților cu caracter industrial sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- lucrări de terasament și sistematizare pe verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- apartamentări/dezlipiri ulterioare
- 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.

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

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

### **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **Art. 8 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.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014.



---

#### **Art. 9 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) se va face doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

#### **Art. 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI 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.**

La sud de calea ferată DF 866.

Parcelele pentru locuințe individuale sunt amplasate în afara zonei de protecție CFR.

#### **Art. 12 RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT**

Nu este cazul.

#### **Art. 13 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI**

Nu este cazul.

#### **Art. 14 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Retragerea celui mai apropiat corp de clădire, conform planșei de reglementări, este de:

- **6.00 m față de aliniamentul stradal** (parcelele nr. 1÷17) și **6.00 m pe latura lungă a parcelelor de colț**  
Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei 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.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Art. 15 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

**a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- construcțiile de garaje, carporturi izolate sau anexe pot fi amplasate la 60 cm față de limitele laterale, cu respectarea codului civil sau mai aproape doar cu acordul notarial al vecinului;
- construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolat sau cuplat după cum urmează: pentru clădirile în regim de înălțime P, P+M și P+1E la minim 2.00 m de limitele laterale ale parcelei, cu condiția



asigurării unui acces auto de minim 3.00 m, iar pentru cele în regim de înălțime P+1<sup>E</sup>+M la minim 1/2 din înălțimea maximă la cornișă a clădirii.

- Se admit calcane dacă se cuplează cu parcela adiacentă, numai cu acordul vecinului

**b) Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei**

- Construcțiile se vor amplasa la minim:
- 10 m față de limita posterioară conform planșei de reglementări (parcelele nr. 1÷17).
- Construcțiile anexe parter, garajele, carporturile izolate se pot amplasa la 60 cm de limita din spate a proprietății, cu respectarea codului civil sau mai aproape doar cu acordul notarial al vecinului. Celelalte cu înălțime care depășește 3.00 m se pot amplasa retras la minim ½ din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

**c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Pe același lot/parcelă se poate amplasa o singură construcție principală
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014

**3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII**

**Art. 16 ACESE 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. 17 ACESE 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.





### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **Art. 18 RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face, conform Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, de către investitor (elaborator PUZ).

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**

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, obligatoriu 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.

Extinderile de rețele tehnico-edilitare sau măririle de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator, în întregime, conform planului de acțiune.

Beneficiarul final al parcelelor construibile va suporta în întregime costurile lucrărilor de branșare la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va executa.

#### **Art. 20 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.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 21 PARCELAREA**

Respectarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism va fi obligatorie cu condiția păstrării funcțiunilor, a indicilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime maxim admis.

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 12.00 m; suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrării PUZ va fi de 500 m<sup>2</sup>, conform cerințelor CL Moșnița Nouă;

Adâncime va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Se propune divizarea terenului în 20 loturi, dintre care 18 vor avea funcțiunea de locuire cu maxim 2 unități locative/parcelă (parcelele nr. 1÷17), conform planșei de reglementări.

**Nu se acceptă alipiri sau dezmembrări ulterioare.**



## **Art. 22 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.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul 994/2018.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime impus construcțiilor este:

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

## **Art. 23 ASPECTUL EXTERIOR**

### **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.

Instalațiile exterioare de climatizare nu se vor monta pe fațade.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, CATV, precum și punctele de record, vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

### **b) Fațade**

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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

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

### **c) Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș se va avea în vedere ca aceasta să fie realizată în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea:

- învelitori tip șarpantă cu pante de 15° - 40° sau învelitori tip terasă
- înălțime maximă la coamă 11.00m



- Cota la cornișă:
  - 3 m până la 3,5 m pentru case P
  - 5 m până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E
  - maxim 8,5 m pentru case P+1E+M

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip „Velux”.

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

#### **Art. 24 POT (PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI) și CUT (COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI)**

Procentul de ocupare al terenului **P.O.T maxim = 30%**

Coeficientul de utilizare al terenului este definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului. În cazul nostru **C.U.T. maxim = 0.95**

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 25 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 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> 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;

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

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Pentru funcțiunea de locuire, se va prevedea minim de 2 locuri de parcare, în interiorul parcelei, 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.



#### **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.

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 precum și amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

#### **Art. 27 ÎMPREJMUIRI**

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

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, 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 împrejmuirii 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 împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

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

## **DS – Zona pentru dotări-servicii publice la parter și locuire la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă);**

### **CAP. 1 GENERALITĂȚI**

#### **Art. 1 DEFINIREA ZONEI FUNCȚIONALE**

Zonă pentru activități economice, dotări-servicii.

Este situată în zona nordică a terenului și este formată din 1 parcelă (parcele nr. 19) conform planșei de Reglementări Urbanistice.

#### **Art. 2 FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de dotări-servicii pentru populație, compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P până la maxim P+2E+M.





---

### **Art. 3 FUNCȚIUNILE ADIACENTE ADMISE ALE ZONEI**

- rețele tehnico-edilitare
- accese carosabile, pietonale

## **CAP. 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 4 UTILIZĂRI PERMISE**

- dotări adiacente zonei de locuit: servicii compatibile cu locuirea (de ex. birouri, prestări servicii, pensiuni, farmacie, cabinet medical), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, locuri de joacă pentru copii, comerț, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, accese carosabile, pietonale, parcaje, spații verzi amenajate;
- alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda maxim 20 locuri, care să nu genereze disconfort acustic sau vizual locuirii; dotările necesare pentru aceste funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie realizate în interiorul limitei de proprietate;
- este permisă utilizarea spațiilor de la etajele/mansarda clădirii pentru locuire (**maxim 2 unități locative/parcelă**) dacă se asigură necesarul de locuri de parcare în incintă (2 locuri/apartament).

### **Art. 5 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

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

### **Art. 6 INTERDICȚII TEMPORARE**

Parcelele amplasate în zona de protecție a CFR vor avea acordul administratorului liniei.

### **Art. 7 INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- Depozite de deșeuri;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- Activități de depozitare, antrepozite, comerț en gros
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Stații de întreținere și reparații auto
- Stații de betoane
- amplasarea unităților cu caracter industrial sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să intre în contradicție cu funcțiunea de locuire și nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală.

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

## **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**



### **3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 8 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 va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

#### **Art. 9 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

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

#### **Art. 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI 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.**

La sud de calea ferată DF 866, în zona de protecție.

#### **Art. 12 RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT**

Nu este cazul.

#### **Art. 13 AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI**

Nu este cazul.

#### **Art. 14 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este obligatorie alinierea clădirilor.

Retragerea celui mai apropiat corp de clădire este de 10.00 m de la aliniament, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Art. 15 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

**a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile impuse pe planșa de reglementări**

- nu se admit calcane spre vecini
- nu se permit garaje
- se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;



- se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și anume minim ½ din înălțimea maximă la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- se vor respecta prevederile ORDINULUI nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
  - b) Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei**
- Construcțiile se vor amplasa la minim 10 m de limita din spate a parcelei, conform planșei de reglementări;
  - c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- Pe același lot/parcelă se pot amplasa două construcții principale
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul M.S. nr. 119/2014

### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art. 16 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.

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

#### **Art. 17 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.

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **Art. 18 RACORDAREA LA REȚELELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face, conform Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, de către investitor (elaborator PUZ). 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**



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.

Extinderile de rețele tehnico-edilitare sau măririle de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator în întregime, conform planului de acțiune.

Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va executa și va suporta în întregime costurile lucrărilor de branșare.

#### **Art. 20 PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR 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.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 21 PARCELAREA**

Conform PUZ aprobat

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncime va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune 1 parcelă destinate dotărilor și serviciilor publice la parter cu posibilitatea de locuire la etajele superioare (maxim 2 apartamente/parcelă) - parcela nr. 19, conform planșei de reglementări urbanistice).

**Nu se permit dezlipiri ulterioare. Alipiri ulterioare-nu e cazul fiind vorba de o singură parcelă de servicii.**

#### **Art. 22 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Pentru această zonă regimul de înălțime impus construcțiilor:

- maxim P+2E+M
- H max. cornișă 11.5 m
- H max. coamă 14.00 m.

#### **Art. 23 ASPECTUL EXTERIOR**

##### **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.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.





Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Instalațiile exterioare de climatizare nu se vor monta pe fațade.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament) trebuie integrate în în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor.

Instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, CATV, precum și punctele de record, vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **b) Fațade**

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

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

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

#### **c) Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș se va avea în vedere ca aceasta să fie realizată în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea:

- învelitori tip șarpantă cu pante de 15° - 40° sau învelitori tip terasă
- Cota la cornișă max. 11.5 m, H max. coamă 14.00 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip „Velux”.

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

### **Art. 24 POT (PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI) și CUT (COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI)**

Procentul de ocupare al terenului **P.O.T maxim = 40%**

Coeficientul de utilizare al terenului (**C.U.T.**), definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului este, în cazul nostru **maxim 1.6**

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### **Art. 25 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, conform legislației în vigoare.



Se stabilește prin C.U., avîndu-se în vedere funcțiunea și amploarea investiției numărul parcarilor în cazul altor funcțiuni.

Se recomandă ca grupurile de parcări să fie despărțite prin spații verzi de minim 2.00 m x 2.00 m, plantate.

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

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

Pentru această zonă se permit doar parcaje, NU garaje. Parcajele se vor realiza în incintă, pe parcela nr. 20, iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare. Se vor prevedea minim 1 loc de parcare la 40 mp arie desfășurată a spațiilor și suplimentar un loc de parcare la 5 angajați, iar pentru locuințele de la nivelurile superioare se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă.

#### **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 și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Este recomandată plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie sau înaltă pentru fiecare 150 mp de teren. Este recomandată amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

#### **Art. 27 ÎMPREJMUIRI**

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue. Se poate realiza separat de intrare, cu înălțime de maxim 2,5m.

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

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior, fără a afecta spațiul public.

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



## C – CĂI DE CIRCULAȚII

### Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Zona se rezumă la terenul destinat căilor de acces auto și pietonale, precum și parcajelor.  
Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate clădirile propuse.

#### Art. 1 Zone și subzone funcționale

- căi de comunicare rutiere propuse cu prospect de 12 m și 16 m.

#### Art. 2 Funcțiuni complementare admise ale unității sunt:

- rețele tehnico edilitare
- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei

### Capitolul 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 3 Utilizări permise:

- căi de comunicație
- parcaje
- spații de staționare
- alei pietonale
- refugii și treceri pentru pietoni
- pistă de biciclete
- rețele tehnico-edilitare
- parcări înierbate
- plantații, amenajări spații verzi

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

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 fâșiilor de protecție.



#### **Art. 4 Interdicții definitive:**

- Se interzice a se realiza orice construcție permanentă sau provizorie 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 deserveșc.
- Anexe gospodărești
- Panouri mari publicitare
- Stații de întreținere și reparații auto
- Activități industriale
- Activități de depozitare, antrepozite
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor;

## **ZV – ZONA VERDE**

### **Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție**

#### **CAP. 1 GENERALITĂȚI**

Zona verde se află în partea nordică a terenului (parceta nr. 20, conform planșei de reglementări), cu acces la domeniul public.

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.

#### **Art. 1 DEFINIREA ZONEI FUNCȚIONALE**

Zonă verde, Zonă cu Spații Verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

#### **Art. 2 FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

Este cea de spațiu verde public.

#### **Art. 3 FUNCȚIUNILE ADIACENTE ADMISE ALE ZONEI**

- rețele tehnico-edilitare
- mobilier urban
- alei pietonale





## CAP. 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### Art. 4 UTILIZĂRI PERMISE

- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, rețele tehnico - edilitare, bazine de retenție, construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale, **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform legii nr. 24/2007**
- plantații, amenajări peisagere de orice fel

### Art. 5 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- acces pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibe caracter ocazional și limitat.

### Art. 6 INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

Pe teritoriul destinat spațiilor verzi, sunt interzise:

- orice alte utilizări decât cele de mai sus
- lucrări de terasament și sitematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Panouri mari publicitare
- diminuarea din orice motiv a suprafețelor verzi
- aruncarea sau depozitarea 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;
- Activități industriale
- Activități de depozitare, antrepozite
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Stații de întreținere și reparații auto
- Anexe gospodărești
- **Staționarea/parcarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă**
- **Spațiul verde are caracter public nelimitat, prin urmare se interzice blocarea accesului în interiorul acestuia**
- **În zona de siguranță CFR (20 m) este interzisă împremuirea.**

### Art. 7 AMPLASAREA FAȚĂ DE căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

La sud de calea ferată DF 866, în zona de protecție și siguranță.



#### **Art. 8 ACCESE PIETONALE**

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. Se va folosi înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo.

#### **Art. 9 PARCELAREA**

Se propune 1 lot pentru spații verzi (parcels nr. 20 conform planșei de reglementări). **Aceasta se va intabula în CF ca spațiu verde și nu va putea fi dezmembrată ulterior aprobării PUZ în loturi mai mici.**

#### **Art. 10 SPAȚII VERZI**

**Spațiile verzi vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă.**

Suprafața de spațiu verde va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie.

#### **Art. 11 ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile se vor realiza din garduri vii către spațiile publice.

Pe zonele de învecinare cu proprietăți private împrejmuirile vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,8 m.

## **4. DISPOZIȚII FINALE**

Prezentul regulament, parte integrantă a "**PLAN URBANISTIC ZONAL Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, extravilan localitatea Urseni, comuna Moșnița Nouă, nr. cad. 411502 (A501/16) din CF nr. 411502**" intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice. În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicată, în cap. IV, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel:

#### **Articolul 29**

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de **20 m** fiecare, situate **de o parte și de alta a axei căii ferate**, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.



(2<sup>^</sup>2) În scopul prevenirii accidentelor și incidentelor feroviare determinate de arbori/părți de arbori căzuți peste elementele căii ferate, compania națională care administrează infrastructura feroviară asigură îndeplinirea simultană a următoarelor condiții:

**a)** înălțimea maximă permisă a oricărui arbore existent în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este egală cu distanța dintre baza arborelui și cea mai apropiată șină de cale ferată minus trei metri;

**b)** distanța maximă permisă, măsurată în plan orizontal, între extremitatea oricărui element de vegetație aflată în zona de siguranță a infrastructurii feroviare și cea mai apropiată șină de cale ferată este de trei metri.

(3) În cazurile în care limitele stabilite conform alin. (2) cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(3<sup>^</sup>1) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

(3<sup>^</sup>2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la art. 11<sup>^</sup>1 alin. (6), în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. (3<sup>^</sup>1).

(4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum **100 m de la axa căii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

### Articolul 30

(1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

**a)** amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

**a<sup>^</sup>1)** depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

**b)** utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

**c)** efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

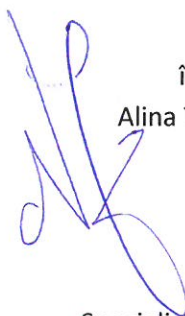
**d)** depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Nu se vor amplasa construcții sau efectua lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară. Se va



ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice). Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu acordul de principiu al Regionalei C.F.R. și a avizului Ministerului Transporturilor. Se interzice ocuparea terenului din zona cadastrală CFR. Zona cadastrală CFR este terenul proprietate publică a Statului Român, administrat de Ministerul Transporturilor și concesionat CNCF "CFR" SA, plus terenurile proprietate privată „CFR”-SA. Pentru construcții sau pentru orice lucrare care se va realiza și va fi amplasată în zona căii ferate, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate și apoi se va obține avizul CNCF CFR SA conform Ordin 158/1996.

întocmit,  
Alina Tatiana NAGY



Specialist RUR Radu Botiș





