



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**  
C.I.F.33026694. Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1. tel 0740074979  
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV  
Email: bia.emiliadumitrele@gmail.com

## PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE,**  
*extravilan Mosnița Nouă, sat Moșnița Veche, CF. 410451*  
*NR. Cad. A62/1/7 S. teren = 19.400 mp*

Beneficiari:

**GRUIȚA TIBERIU, GRUIȚA DANIELA ELENA**

Proiectant general:

**B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA**  
Arh. Dumitrelle Elena-Emilia

Data elaborării:

**Mai 2020**

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**aferent P.U.Z.**

Pr. nr. 8/2020 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan Mosnița Nouă, sat Moșnița Veche C.F. 410451 Nr. Cad. A62/1/7, S.teren=19.400 mp**  
Beneficiari – **GRUIȚA TIBERIU, GRUIȚA DANIELA ELENA**  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



art. 17 – accese pietonale

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

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

**3.5 Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuri cu referire la:**

- art. 25 – paraje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejmuri.

**Cap. 1 Generalități**

**Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională**

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, de tip izolat, cuplat: clădiri cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M (max 2 unitati locative /parcela)
- subzona propusă ce cuprinde dotari si servicii publice cu apartamente la nivelele superioare, marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E+M/Er (cu max 2 apartamente la etajele superioare).
- subzonă mixta de parcuri, sport, gradini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, zone de protectie.

**Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe de tip izolat, cuplate cu caracter urban și semi-rural, cu maxim 2 unitati locative pe parcela, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er pentru parcelele de dotari si servicii.

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

- dotari, servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, paraje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.



**Cap. 2 Utilizarea funcțională**

**Art. 4. Utilizări permise:**

**Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici, cu regim maxim de înălțime S+P+1E+M**

- locuințe individuale cu caracter urban de tip izolat, cuplat
- locuințe pt maxim 2 familii
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonnică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)

**Subzona dotari si servicii publice, cu apartamente la nivelele superioare (max 2 apartamente la nivelele superioare), marcate distinct cu regim maxim de S+P+2E+M/Er.**

- dotari adiacente zonei de locuit: comerț, alimentatie publică (maxim 20 locuri), servicii,gradinita, afterschool, locuire de serviciu sau in regim hotelier, pensiuni, administratie, cultura, culte, sedii firme , invatamant, sanatate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- se pot realiza apartamente la nivelele superioare(max.2 unitati locative pe parcela); 2 locuri de parcare /apartament.

**Subzona mixtă de parcuri, grădini publice, spații verzi de aliniament propuse**

Pr. nr. 8/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnița Nouă, sat Mosnița Veche C.F. 410451 Nr. Cad. A62/1/7, S.teren=19.400 mp

Beneficiari – GRUȚĂ TIBERIU, GRUȚĂ DANIELA ELENA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



-amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.)

-pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

## **ZONA Li – locuințe individuale(maxim 2 unitati locative/parcela)**

### **Cap. 1 Generalități**

**Art. 1. Definirea zonei funcționale** – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale, conform planșei de Reglementări.(max.2 unitati locative pe parcela)

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (louințe individuale amplasate în regim de construire izolat sau cuplat, cu o structură urbană coerentă).

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M (maxim 2 unitati locative/parcela).

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

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.

### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

#### **Art. 4. Utilizări admise:**

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative/parcela.

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

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonnică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii).

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

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

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

JUDEȚUL TIMIȘ

- Orice alte utilizări decât cele mentionate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- alta tipologie de locuit

VIZAT SPRE NECONCEZIRE  
Anexa la Hotărârea Consiliului Local

Mosnita Nouă

25.07.2020

#### **Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

##### **3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru ~~aprobarea~~ Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcții de locuit (louințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.



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

Nu este cazul.

### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – 5m, respectiv 3 metri.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.

### **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;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 2 m sau H/2. Pentru construcțiile P,P+M sau P+1E, se admite o retragere laterală de 2 m, iar construcțiile P+1E+M, se vor amplasa fata de limitele laterale cu o retragere de H/2 din înălțimea la cornișă.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau clădiri cuplate cu acordul vecinului;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Pentru carporturi izolate, garaje sau anexe distanta fata de limitele laterale va fi de 60cm sau mai aproape cu acordul notarial al vecinilor;
- Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară pentru parcelele de locuințe; se admis anexe gospodărești la 60cm fata de fundul parcelelor, dar fără să depășească 3m înălțimea la cornișă, cu acordul vecinilor direct afectati.

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

- nu e cazul

### **3.2. Rezult cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 16. Accese carosabile**

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

### **Art. 17. Accese pietonale**

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

### **3.3. Rezult cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Art. 18. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.**

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

### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (dezvoltator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe domeniul public al UAT-ului.

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

Pr. nr. 8/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnița Nouă, sat Mosnița Veche C.F. 410451 Nr. Cad. A62/1/7, S.teren=19.400 mp

Beneficiari – GRUIȚA TIBERIU, GRUIȚA DANIELA ELENA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public aparțin detinatorilor de rețele.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de rețele.

#### Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Mosnița Nouă, aflate în curs de realizare.

#### Alimentare cu căldură

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

#### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

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

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

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

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

#### Telefonie

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

#### Retea TVC

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

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

##### Art. 21. Parcelarea

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

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

Se propune divizarea terenului în 26 loturi dintre care 22 vor avea funcțiunea de locuire individuală, conform planșei de Reglementări. Nu sunt permise dezmembrări ; se pot unifica maxim 2 parcele pastrandu-se indicii urbanistici și funcțiunea;

##### Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim S+P+1E+M cu maxim 8 m la cornișă și maxim 11 m la coamă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturate, de aceeași parte a străzii.

##### Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

###### a) Dispoziții generale

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





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

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

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

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

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

#### b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

#### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, exceptie făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pantă  $15^{\circ}$  -  $40^{\circ}$  - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 până la 3,5 m pentru case P, 5 până la 6,5 m pentru case P+M sau P+1E și maxim 8 m pentru case S+P+1E+M.

Illuminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucărnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

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

#### Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe) P.O.T. maxim = 30%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,9% pentru locuințe individuale.

#### 3.5. Rezultatul privind amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri

#### Art. 25. Paraje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru locuințele individuale / bifamiliale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei pe unitate locativă. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, pantă de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### 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(min.30%). Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.



### **Art. 27. Împrejmuri**

Împrejmurile nu vor depăși în înălțime împrejmurile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sărmă. Înălțimea acestor împrejmuri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se permite realizarea unui aparat de intrare, zona pt amplasare pubela de gunoi, împrejmuire pentru parcare cu acces direct din strada fara sa se amplaseze poarta auto pe zona de 6m din fata casei spre frontul stradal

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

### **Zona Ds – dotari si servicii cu maxim doua apartamente la etajele superioare**

#### **Cap. 1 Generalități**

##### **Art. 1. Definirea zonei funcționale – activități economice, dotări servicii, unități comerciale**

Zonă cu dotări servicii, unități comerciale cu o structură urbană coerentă.

##### **Art. 2. Funcțunea dominantă**

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime S+P+2E+M/Er, compatibile cu locuirea

##### **Art. 3. Funcțunile adiacente admise ale zonei:**

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

#### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

##### **Art. 4. Utilizări admise:**

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (afterschool), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, apartamente ,daca se va asigura necesarul de locuri de parcare in incinta 2locuri/ap;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 20 locuri) care sa nu genereze discomfort locuirii(acustic, vizual); dotările necesare acestor funcțuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.
- Se permit maxim doua unitati locative pe parcela, fara sa lipseasca functiunea de servicii;

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

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător
- activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încăltăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), depozitare materiale de construcții, cosmetică auto / spălătorie auto – doar cu acordul vecinilor direct afectați

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

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

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

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluanți
- depozitare en gros
- depozitare de materiale refolosibile / deșeuri
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

##### **3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Pr. nr. 8/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnița Nouă, sat Mosnița Veche C.F. 410451 Nr. Cad. A62/1/7, S.teren=19.400 mp

Beneficiari – GRUIȚA TIBERIU, GRUIȚA DANIELA ELENA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcții în parte.

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

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

**Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**  
Nu este cazul.

**Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**  
Nu este cazul.

**Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**  
Nu este cazul.

**Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**  
Nu este cazul.

**Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor e obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - 3m.

**Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

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

-În cazul în care cladirile sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi conform plansei de reglementari.

- Nu se admit garaje.

-Nu se admit calcane spre vecini decât pentru clădiri cuplate, cu acordul vecinului.

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 994 din 2018 al Ministerului Sănătății,

**b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de 10m.

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

- Nu e cazul

**3.2. Requili cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 16. Accese carosabile**

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

**Art. 17. Accese pietonale**

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

**3.3. Requili cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.**

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

**Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (dezvoltator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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

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

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

Pr. nr. 8/2020 – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan

Mosnița Nouă, sat Mosnița Veche C.F. 410451 Nr. Cad. A62/1/7, S.teren=19.400 mp

Beneficiari – GRIUȚA TIBERIU, GRIUȚA DANIELA ELENA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public, aparțin detinatorilor de retele. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de retele.

#### Alimentare cu apă-canal

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

#### Alimentare cu căldură

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

#### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

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

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

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

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

#### Telefonie

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

#### Rețea TVC

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

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

##### **Art. 21. Parcelarea**

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

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

Se propun 2 parcele destinate dotărilor și serviciilor publice cu maxim 2 apartamente la etajele superioare.

##### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

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

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Subsol până la S+P+2E+M/Er cu maxim 12 m la cornișă și maxim 14 m la coamă.

##### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

###### **a) Dispoziții generale**

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

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

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



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

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

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

**b) Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

**c) Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, exceptie făcând imobilele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante  $15^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la maxim 12 m și 14 m la coama pentru S+P+2E+M/Er.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucărnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

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

**Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Zona (dotări servicii, spații comerciale) are un P.O.T. maxim = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este: 1,6 pentru dotări și servicii cu apartamente la etajele superioare (max. 2 apartamente).

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri**

**Art. 25. Paraje**

În această zonă se admit doar paraje, NU garaje. Parajele se vor realiza în incinta. Numarul acestora se va dimensiona conform normativelor în vigoare pentru servicii, iar pentru apartamente – minim 2 locuri de parcare/unitate locativa.

**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 (min15%).

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare  $150 \text{ m}^2$  de lot.

**Art. 27. Împrejmuiiri**

Împrejmuiurile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Poartile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, 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 cărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.



## **Ve – Spații verzi**

### **Cap. 1 Generalități**

**Art. 1. Definirea zonei funcționale** – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă**

Este cea de spațiu verde public.

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

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare, post transformare

### **Cap. 2 Utilizarea funcțională**

#### **Art. 4. Utilizări admise:**

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu încovoiș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- construcții provizorii pentru expoziții și activități culturale
- construcții pentru echiparea edilitara, bazine retentie, post trafo

**cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr. 24/2007**

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

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

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

Nu e cazul.

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

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

#### **Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

##### **3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Nu este cazul.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniamente**

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

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curți construcții.

##### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pr. nr. 8/2020 – **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE, extravilan**

*Mosnita Nouă, sat Mosnita Veche C.F. 410451 Nr. Cad. A62/1/7, S.teren=19.400 mp*

Beneficiari – GRUIȚA TIBERIU, GRUIȚA DANIELA ELENA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



#### **Art. 16. Accese carosabile**

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

#### **Art. 17. Accese pietonale**

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

#### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

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

#### **Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (dezvoltator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, pe domeniul public al UAT-ului.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public aparțin detinatorilor de retele.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații aparțin detinatorilor de retele.

#### **Alimentare cu apă-canal**

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei.

#### **Alimentare cu căldură**

Nu e cazul.

#### **Rețea gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face înțîndând seama de solicitările beneficiariilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grd Timișoara.

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

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

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

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

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

#### **Art. 21. Parcelarea**

Se propun 2 loturi pentru spații verzi (parcelele 15 și 16). Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.



### **Art. 22. Înălțimea construcțiilor**

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

### **Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine 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.

### **Art. 24. Procentul de ocupare a terenului**

Pentru utilizările admise – 10% P.O.T. maxim = 10%.

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,05.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiiri**

#### **Art. 25. Parcaje**

Sunt interzise, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

#### **Art. 26. Spații verzi**

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

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 7,00%.

#### **Art. 27. Împrejmuiiri**

Împrejmuiurile se vor realiza din garduri vii către spațiile publice.

Împrejmuiurile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,8 m; nu se va realiza imprejmuire spre domeniul public.

## **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- MOSNITA NOUA.

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

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

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

Sef proiect:

Arh. Dumitrela Elena Emilia

