

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcelele nr. cad. 421564, 421563 – Moșnița Nouă”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism 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.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism și elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulaamentelor 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, ulterior întocmirii prezentului regulaament 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 regulaamentului.

3. Domeniu de aplicare

○ 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 însotesc 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 construcțiilor.

• În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

• Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor în ceea ce privește insorirea conform normelor și recomandarilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sanatății nr.119/2014 privind normele de igienă

• Se admite una sau mai multe construcții principale pe parcelă și anexe în regim P.

• Se recomanda ca toate cladirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cat și a celor pentru public.

• Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora și potrivit Ordinului Ministrului Sanatății nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației”.

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spațiile interioare, astfel incat să se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de aliniament:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

• Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 2,00m, respectiv 6,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";

• Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuri, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

• Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 8,00m față de axul străzii cu un profil transversal de 12,00m, conform plansei nr. U02 - "Reglementări urbanistice";

• Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare fata de limitele laterale ale parcelei:

• Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face la 2,00m pentru regim de înălțime P; iar construcțiile ce vor avea sau vor depăși 2 niveluri vor respecta distanța minimă de ½ din H cornișă față de mezuinile laterale;

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata de limita posterioara a parcelei:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 15,00m, conform planșei nr. U02 - "Reglementari urbanistice". Este posibilă amplasarea de anexe sub această distanță cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.
- Clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.
- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incinta cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Se va asigura accesul autospecialelor respectându-se distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Accese pietonale:

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuar, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;
- Accesele pietonale vor fi conformatе astfel încat să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor.

- 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.

- Apele de ploaie de pe drumuri, trotuare și acoperisuri sunt colectate de o retea de canalizare pluvială ingropată ($L \sim 450$ m), trecute prin trei separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în trei bazile de retentie (parcelele 1 și 2 au fiecare cate un separator și un bazin de retentie, iar parcelele 3 și 4 au un separator și un bazin de retentie comun, amplasat în zona verde de la limita sudică a zonei PUZ). Apa pluvială pre-epurată din cele două bazine de retentie aferente parcelelor 1 și 2 vor fi evacuate în canalul de desecare de la Nord - Hcn 738/1, în care se vor descărca controlat prin două guri de descarcare, pe care se amplasează două vane de inchidere ingropate. Apele pluviale vor fi transportate spre acest canal prin două conducte de refuzare, una pentru fiecare parcelă (L totală=264 m).

- Pentru parcele 3 și 4, apele pluviale colectate de canalizarea pluvială vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și apoi stocate într-un bazin de retentie, de unde vor fi evacuate în Hcn 314/1, în care se vor descărca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de inchidere ingropată.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Parcelarea

- Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.
- Sunt admise comasări pentru maxim două parcele cu respectarea prezentului RLU cu condiția ca parcelele să dețină front stradal la aceeași stradă.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniul public (conform precizărilor din planșa U04 "Circulația terenurilor").

Înălțimea construcțiilor

- Înalțimea maxima a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
 - regim de înalțime maxim: S/D+P+2E

$$H_{cornișă} \max. = 16,00m$$

Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfăsoară activitatea în clădirile respective.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului × 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

P.O.T. = max. 55 %

C.U.T. = max. 1,65

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Paraje

- Suprafețele parajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, și a normativelor în vigoare. Suprafețele parajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
 - vor fi prevazute paraje în funcție de specificul activității după cum urmează:
 - pentru construcții ce inglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un număr mai mare de locuri de parcare.
 - Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este conditionată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
 - Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
 - În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafață înierbată.
 - Intrările și ieșirile la paraje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecează.

Spații verzi și plantate

- 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.
 - Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
 - Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
 - Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, parterie florale, gazon.

Împrejmuiiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un

soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- Se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.
 - Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți 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.
- Gestionarea deseurilor**
- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Comunei Moșnița.

BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Propus	
	Suprafață	%
Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă (suprafață spațiu verde minim 20% în cadrul parcelei)	15776,00	80,49
Zonă spații verzi	986,00	5,03
Circulații	2838,00	14,48
P.O.T. Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă		55%
C.U.T. Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă		1,65

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în urmatoarele subzone:

Tipurile de subzone funcționale :

DS: Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă;

V: Zonă de spații verzi;

C: Căi de comunicații și construcții aferente;

GENERALITĂȚI:

Zona dotări servicii și industrie nepoluantă cuprinde parcelele numerotate 1-4.

Zona de spații verzi cuprinde parcela 5.

DS: Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă – parcelele 1-4

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona dotări servicii și industrie nepoluantă cuprinde parcelele numerotate 1-4.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- DS – Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de dotări și servicii publice.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**Art. 4 Utilizări permise****• construcții de servicii publice:**

- servicii cu acces public, servicii profesionale; servicii manufacutriere
- service auto;

• construcții pentru producție industrială nepoluantă

- producție cu caracter nepoluant;
- intreprinderi, atelier de orice fel;
- stație distribuție betoane, nisipuri;
- stație producție mixturi asfaltice;
- cercetare aferentă zonei de producție nepoluantă;
- cazare de serviciu, parte din ansamblul cu destinația de producție industrială nepoluantă;

• construcții pentru depozitare

- construcții/antrepose destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en-detail;
- construcții depozitare cu temperatură controlată (legume, fructe, materiale de construcții, etc.);
- construcții destinate activităților privind asigurarea transportului de pasageri și de mărfuri, pe baza de grafic sau fără, precum și activitățile anexe, precum manipularea incarcaturii, depozitarea etc. inclusiv cele efectuate de terminale și parcuri, închirierea echipamentului de transport cu conducător sau operator;
- construcții destinate desfășurării activitatilor poștale și de curierat;

• dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniamente în incinte;
- zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate (spații tehnice anexate, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, garduri și împrejmuri, porți de acces, rețelele edilitare interioare și rețelele de utilități exterioare noi).

Art. 5 Utilizari permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activitate de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- funcțiuni de depozitare deșeuri și materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- clădiri de locuit permanente în afara celor de serviciu;

- activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatății nr.119/2014.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord, a spațiilor administrative, de birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 12,0 m, respectiv 10,00 m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de minim 2,00m, sau minim 6,00m față de aliniament.

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 SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta și caracterul fronturilor stradale.

- construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de minim 2,00m, respectiv minim 6,00 m față de aliniament.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

Construcțiile se vor amplasa conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice".

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății, celelalte cu înălțime care depășește 3,00 m se vor amplasa retrase la min. 15,00m conform reglementărilor cuprinse în planșa U02 - "Reglementari urbanistice".

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor cu o retragere de minim 2,00 m.

• clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

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

Branșarea construcțiilor la rețea de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Apele de ploaie de pe drumuri, trotuare și acoperisuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 450$ m), trecute prin trei separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în trei bazile de retentie (parcelele 1 și 2 au fiecare cale un separator și un bazin de retentie, iar parcelele 3 și 4 au un separator și un bazin de retentie comun, amplasat în zona verde de la limita sudică a zonei PUZ). Apa pluvială pre-epurată din cele două bazine de retentie aferente parcelelor 1 și 2 vor fi evacuate în canalul de desecare de la Nord - Hcn 738/1, în care se vor descărca controlat prin două guri de descarcare, pe care se amplasează două vane de închidere îngropate. Apele pluviale vor fi transportate spre acest canal prin două conducte de refuzare, una pentru fiecare parcelă (L totală=264 m).

Pentru parcele 3 și 4, apele pluviale colectate de canalizarea pluvială vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și apoi stocate într-un bazin de retentie, de unde vor fi evacuate în Hcn 314/1, în care se vor descărca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploale cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Sunt admise comasări pentru maxim două parcele cu respectarea prezentului RLU cu condiția ca parcelele să dețină front stradal la aceeași stradă.

Fiecare parcelă să aibă acces la drumuri publice.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este S/D+P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă de 16,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 55% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,65;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcții.

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

Rampele de acces nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă.

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

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sărmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înaltime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

Se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.

V: Zona de spații verzi – parcela nr. 5

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone de spații verzi

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement și recreere, plantatii de protecție.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;

- circulații pietonale - alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene;
- construcții destinate echipării edilitare;
- mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă.

Art.5 Utilizari permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;

Art. 6 Interdictii temporare de construire

Nu este cazul .

Art. 7 Interdictii definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice;

- se interzice împrejmuirea parcelei.

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

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

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de caile ferate din administrarea SNCFR.

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 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Nu este cazul.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei de spații verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Apele de ploaie de pe drumuri, trotuare și acoperișuri sunt colectate de o rețea de

canalizare pluvială îngropată (L~450 m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare care traversează zona studiată - Hcn 314/1, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Art. 26 Împrejmuiri

Nu este cazul.

C: Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- C – căi de comunicații rutiere existente;
- căi de comunicații rutiere propuse.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală masurată în proiecție orizontală.

Fâșii de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări

rutiere, ilumunat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile trafiului actual și de perspectivă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- căi de comunicații și construcții aferente;
- zona este compusă din terenuri pentru:
 - căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse.

Art. 3 Funcțiuni complementare

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

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- căi de comunicație;
- paraje publice, spații de staționare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuar, alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeți de protecție, plantații de protecție;
- sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a sănătăților și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Directiei Regionale de Drumuri și Poduri.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Realizarea de trame stradale noi se autorizează doar prin documentații PUZ .

Art. 7 Interdictii definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deservesc;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu se impune o regulă.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere propunerile din planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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 SNCFR.

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 Retrageri față de aliniament

Nu se instituie o regula.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

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. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

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

Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaze.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

S: Zonă dotări servicii și industrie nepoluantă: P.O.T.= 55% C.U.T= 1.65

V: Zonă de spații verzi;

C: Căi de comunicații și construcții aferente;

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în extravilanul comunei Moșnița Nouă, Jud. Timiș.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ – Dezvoltare zonă servicii și industrie nepoluantă" – parcelele cu nr.cad. 421564, 421563, CF 421564, 421563 – Moșnița Nouă, extravilan - Com. Moșnița Nouă, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.





Piese desenate - urbanism

1. Plan încadrare în localitate	sc. 1:10000	pl. nr. U00
2. Situatia existentă	sc. 1:1000	pl. nr. U01
3. Reglementări urbanistice etapa 1	sc. 1:1000	pl. nr. U02
4. Reglementari urbanistice etapa 2	sc. 1:1000	pl. nr. U02
5. Reglementări edilitare	sc. 1:1000	pl. nr. U03
6. Circulatia terenurilor	sc. 1:1000	pl. nr. U04
7. Mobilare urbanistică	sc. 1:1000	pl. nr. U05
8. Profile transversale	sc. 1:200	pl. nr. U06
9. Studiu de cvartal	sc. 1:1000	pl. nr. U07

Întocmit,
specialist RUR, arh. Despotovics Roxana R.



