

**Proiect nr. 76/ 2014**

## **FOAIE DE GARDA**

**Documentatie tehnica pentru obtinere AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

- I. DENUMIRE PROIECT: **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**
- II. BENEFICIAR : **DUBAU DELIA ANUTA, DUBAU TIBERIU GEORGE, HEGYES IOAN, HEGYES RENATE, COLTEA RADU-MIREL, COLTEA SIMONA, VERES ATILA SANDOR, MEZEI GABRIELA, MEZEI DANIEL, STEPAN FLORINA SILVIA, OROS IONEL SI OROS MARIA**
- III. AMPLASAMENT: **Extravilan Mosnita Noua, CF Nr. 413272, 413288, 417102, 413273, 413274, 413275, 417103, 417122, 417122, 417101, 410110, 413287, jud. Timis**
- IV. PROIECTANT GENERAL
- Nume: **MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
  - Adresa: **Strada 16 Decembrie 1989, nr. 29, Timisoara, TIMIS**
  - Numar proiect: **76 / 2014**
- V. FAZA: **PUZ**

AUGUST  
2015

Proiect nr. 76/ 2014

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE GARDA
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. COLECTIV DE ELABORARE
4. TAXA RUR
5. CERTIFICATE DE URBANISM
6. ACTE TEREN – EXTRAS CF
7. MEMORIU DE PREZENTARE:
  1. **INTRODUCERE**
    - 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI
    - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
    - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
  2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
    - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
    - 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
    - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
    - 2.4. CIRCULATIA
    - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
    - 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
    - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
    - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
  3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
    - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
    - 3.2. PREVEDRI ALA PUG
    - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
    - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
    - 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
    - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
    - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
    - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
  4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**
8. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ:
  1. DISPOZITII GENERALE
  2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
  3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
  4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
  5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
  6. CONCLUZII
9. ANEXE:
  - PLAN PARCELAR
  - AVIZ OSPA
  - AVIZ ANCPI
  - AVIZ ANIF
  - AVIZ SANITAR
  - AVIZ AGENTIA REGIONALA DE PROTECTIE A MEDIULUI
  - AVIZ CN TRANSELECTRICA
  - AVIZ ENEL DISTRIBUTIE SA
  - AVIZ E-ON GAZ

- AVIZ TRANSGAZ SA MEDIAS-SUCURSALA ARAD
- AVIZ APELE ROMANE
- AVIZ AQUATIM
- AVIZ ROMTELECOM
- AVIZ EUROWEB
- AVIZ MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
- AVIZ DJADP TIMIS
- AVIZ OPORTUNITATE PRIMARIA MOSNITA NOUA
- AVIZ CJT ARHITECT SEF

## **B. PIESE DESENATE**

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN PUG                                    | pl. nr. 01    |
| 2. PLAN DE SITUATIE –EXISTENT                                  | pl. nr. 02    |
| 3. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE - PLAN ANSAMBLU | pl. nr. 02'   |
| 4. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE    | pl. nr. 03    |
| 5. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA                             |               |
| - LUCRARI HIDROEDILITARE (APA- CANALIZARE)                     | pl. nr. 01Ed  |
| - ELECTRICE SI TELEFONIE                                       | pl. nr. 02 Ed |
| 6. PLAN DE SITUATIE- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA            | pl. nr. 04    |

**Proiect nr. 76/ 2014**

## **COLECTIV DE ELABORARE**

### **PROIECTANT GENERAL:**

- **Urbanism:** **MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF B.I.A.**

Şef de proiect:

Arh. Murdunescu Ludovic Iosif

Prezentare grafică, proiectare asistată și tehnoredactare:

Arh. Dumitrescu Adina

### **COLABORATORI:**

- **Rutiere:** **SC PATH'S ROUT SRL**  
Ing. Percec Dan
- **Ridicare topografică:** **SC START-TOPO SRL**  
Ing. Anghel Adrian
- **Edilitare – apă -canal:** **SC HAL PRO SRL, TIMISOARA**  
Ing. Cosa Alin
- **Edilitare – electrice:** **SC HAL PRO SRL, TIMISOARA**  
Ing. Cosa Alin

**NOTĂ:** Această documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea MURDUNESCU LUDOVIC- IOSIF B.I.A.și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată, parțial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fără permisiunea prealabilă a societății MURDUNESCU LUDOVIC- IOSIF B.I.A.acordată legal în scris.

Proiect nr. 76/ 2014

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

Beneficiar: **DUBAU DELIA ANUTA, DUBAU TIBERIU GEORGE,  
HEGYES IOAN, HEGYES RENATE, COLTEA RADU-  
MIREL, COLTEA SIMONA, VERES ATTILA SANDOR,  
MEZEI GABRIELA, MEZEI DANIEL, STEPAN FLORINA  
SILVIA, OROS IONEL SI OROS MARIA**

Adresa : **extravilan Mosnita Noua, FN, jud. Timis**

Nr. C.F. : **413272, 413288, 417102, 413273, 413274, 413275, 2687, 417101,  
410110, 413287/ Mosnita Noua**

Nr. TOP : **CC101/1/ 3/ a; CC101/1/3/b; Cc101/1/3/c/1; Cc101/1/3/c/2;  
Cc101/3/d/1; Cc101/1/3/d/2; A101/1/2/1; A101/1/2/2;A101/1/2/3;  
A101/1/1/3; A101/1/1/2; A101/1/1/1**

Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura  
300218 Timisoara, str 16 Decembrie '89, nr.29  
Tel/fax +40 256 493 102; Tel.: +40 256 493 184**

Faza : **PUZ**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La solicitarea doamnei Dubau Delia si asociatii se intocmeste prezenta documentatie in vederea obtinerii Planului Urbanistic Zonal - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE. Terenul este situat in partea de Vest a locaitatii Mosnita Noua, respectiv in partea de Nord a drumului de exploatare DE 106 - str San Marino.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată cu Legea nr. 215/ 2006, Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/ 1996, republicat. Deasemenea, s-a avut în vedere – REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) a comunei Mosnita Noua si a Regulamentului local de urbanism, aprobat in baza hotararii Consiliului Local Mosnita Noua, și prevederile Planului Urbanistic Zonal din jurul terenului studiat.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

**Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de probleme:**

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare, respectiv aflate în diverse faze, cum ar fi solicitare de certificat de urbanism, realizare PUZ;
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

### 1.3. Surse documentare

La elaborarea proiectului s-au respectat prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și metodologia de aplicare a acesteia privind documentațiile de urbanism.

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Se menționează ca studii anterioare:

- H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism
- OMS 119/ 2014 - Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- HCJ Timis 87/ 2004 si 115/ 2008 privind indicele teritorial obligatoriu
- Codul civil
- Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2000

În organizarea zonei studiate in cadrul proiectului s-au avut in vedere propunerile de amenajare complexa a terenului, propuneri ce prevad:

- Propunerea de loturilor pentru locuinte
- Propunerea de zona functiuni complementare
- Propunerea zonei verzi necesare
- Se va dezvolta rețeaua rutiera astfel incat sa faciliteze accesul la parcela, pentru o mai buna desfasurare a activitatilor cotidiene, precum si necesarul de parcare.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia, proprietatile si reglementarile necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din zona studiată.

## **2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

In partea sudica a terenului se afla drumul de exploatare DE 106, in Vest canalul HCn 100, in Est HCn 109 si in nord-est teren arabil.

Amplasarea in aceasta zona îi conferă teritoriului din care face parte zona studiată perspective reale de dezvoltare, beneficiind de un mare potențial de dezvoltare a zonelor cu funcțiuni complementare (servicii) și implicit a dotărilor necesare.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Folosirea teritoriului, regimul juridic**

Arealul din care face parte zona studiată este situat în partea Vest a comunei Mosnita Noua. Momentan terenul este lipsit de constructii si este liber de sarcini.

Regimul juridic:

Terenul studiat este domeniu privat fiind format din:

- Cf Nr. 413272/ Mosnita Noua in suprafata de 1000 mp, cu numar CAD: Cc101/1/3/a, categoria de folosinta curti constructii. Beneficiari Hegyes Ioan si Hegyes Renate.
- Cf Nr. 413288/ Mosnita Noua in suprafata de 750 mp, cu numar Cc101/1/3/b, categoria de folosinta curti constructii. Beneficiari Dubau Delia Anuta si Dubau Tiberiu George.
- Cf Nr. 417102/ Mosnita Noua in suprafata de 625 mp, cu numar Cc101/1/3/c/1, categoria de folosinta curti constructii. Beneficiari Coltea Radu-Mirel si Coltea Simona.
- Cf Nr. 413273/ Mosnita Noua in suprafata de 625 mp, cu numar CAD: Cc101/1/3/c/2, categoria de folosinta curti constructii. Beneficiari Hegyes Ioan si Hegyes Renate.
- Cf Nr. 413274/ Mosnita Noua in suprafata de 500 mp, cu numar CAD: Cc101/1/3/d/1, categoria de folosinta curti constructii. Beneficiari Hegyes Ioan si Hegyes Renate.
- Cf Nr. 413275/ Mosnita Noua in suprafata de 500 mp, cu numar CAD: Cc101/1/3/d/2, categoria de folosinta curti constructii. Beneficiari Hegyes Ioan si Hegyes Renate.
- Cf Nr. 417123/ Mosnita Noua in suprafata de 1000 mp, cu numar CAD: A101/1/2/3 categoria de folosinta teren arabil. Beneficiari Veres Attila Sandor.
- Cf Nr. 417122/ Mosnita Noua in suprafata de 500 mp, cu numar CAD: A101/1/2/2, categoria de folosinta teren arabil. Beneficiari Veres Attila Sandor.
- Cf Nr. 417103/ Mosnita Noua in suprafata de 500 mp, cu numar CAD: A101/1/2/1, categoria de folosinta teren arabil. Beneficiari Veres Attila Sandor.
- Cf Nr. 417101/ Mosnita Noua in suprafata de 1000 mp, cu numar CAD: A101/1/1/3, categoria de folosinta teren arabil. Beneficiari Mesei Gabriela si Mezei Daniel.
- Cf Nr. 410110/ Mosnita Noua in suprafata de 3000 mp, cu numar CAD: A101/1/1/2, categoria de folosinta teren arabil. Beneficiari Stepan Florina Silvia.
- Cf Nr. 413287/ Mosnita Noua in suprafata de 1600 mp, cu numar CAD: A101/1/1/1, categoria de folosinta teren arabil. Beneficiari Oros Ionel si Oros Maria.

**SUPRAFATA TOTALA TEREN CONFORM CF. \_\_\_\_\_ 11 600 mp**

Terenul luat în studiu este delimitat de:

- la Nord – teren arabil
- la Vest - HCn 100
- la Est - DE 108 - str Berlin si HCn 109
- la Sud - DE 106 - str San Marino si PUZ-uri aprobate

Asupra amplasamentului s-a emis certificatul de urbanism (CU) nr. 557/ 23.06.2015.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### *Potențial natural – peisaj*

Localitate de câmpie, Mosnita Noua nu dispune de zone cu valoare deosebită din punct de vedere al peisajului.

#### *Clima*

Din punct de vedere climatic, localitatea este situata în cadrul tipului de climat temperat-continental specific Europei Centrale, dar în care se resimt și influențe submediteraneene. Climatul se încadrează sectorului climatic bănățean în care domină circulația vestică, dar în care se resimt și puternice influențe mediteraneene.

Dupa datele statistice meteorologice temperatura medie anuala era de 10-11 grade celsius. Temperatura medie lunara, in Ianuarie era de minus -1,5 grade C., iar cea maxima de 21,4 grade C.

#### *Analiza geotehnica*

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament in parte.

Zona se caracterizeaza prin existenta depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100/1992 , zona se incadreaza in zona D, avand  $K_s = 0,16$  si  $T_c = 1,00$  sec.

Adancimea maxima de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferente de nivel , avand in general stabilitatea asigurata. Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafoase cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adancime.

Apa subterana prezinta fluctuatii de nivel sezoniere determinate de urmtorii factori:

- volumul precipitatiilor
- conditiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale catre canalele existente in zona
- permeabilitatea redusa a pachetului argilos

Apa subterana prezinta aciditate sulfatica si carbonica foarte slaba fata de betoane.

- Se recomanda fundarea la o cota cat mai ridicata , in stratul argilo – prafos, mentinand o distanta cat mai mare fata de nivelul apei subterane.
- Este necesara o sistematizare pe verticala a terenului din jurul obiectivelor astfel incat apa din precipitatii sa fie evacuata rapid catre canale.
- Tinand cont de nivelul apelor freactice , subsolul obiectivelor propuse vor trebui realizate sub protectia unor masuri speciale daca sunt depozitare, iar daca sunt subsoluri tehnice nu vor depasi adancimea de 0,80 m de la nivelul actual al tere nului.

- In cazul in care la sapatura pentru fundatiile locale se vor semnala umpluturi sub cota de fundare , acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural.
- Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/ 2006 incadreaza amplasamentul studiat in zona “D” cu perioada  $T_c = 1,0$  sec si  $k = 0,16$  .

Pentru o analiza mai exacta a terenul se va cere in cadrul documentatiei pentru autorizatia de construire.

## 2.4. Circulatia

Zona studiata este in partea de Nord a drumului de exploatare DE 106 str San Marino . In partea de Est se afla drumul DE 108 - str Berlin. Accesul pe teren se poate face din aceste drumuri sau prin extinderea drumurilor prevazute in PUZ-urile alaturate.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Din suprafata de 11 600 mp a zonei studiate, în prezent o parte din teren este teren arabil, conform CF, iar restul este curti constructii conform CF-uri alaturate.

La ora actuala terenul este liber de orice constructie.

Fondul construit existent in vecinatatea zonei studiate este format din locuinte individuale prevazute in cadrul PUZ-ului aprobat.

Riscul natural în zona studiată nu sunt. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

## 2.6. Echiparea edilitara

### Alimentarea cu apa si canalizare:

Comuna Mosnita Noua dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

În prezent nici o localitate nu dispune de sistem de canalizare a apelor meteorice, acestea fiind colectate în rigolele de pe marginea drumului și evacuate apoi în emisarii locali.

Canalizarea apelor menajere este colectata in sistem centralizat.

### Alimentarea cu energie termica:

Nu exista sisteme centralizate de alimentare cu energie termica.

### Alimentarea cu gaze naturale :

In zona analizata sunt retele de distributie de gaze naturale de presiune redusa, dar localitatea dispune de retea de gaze de medie presiune.

### Alimentarea cu energie electrica;

Exista retele de alimentare cu energie electrica la nivelul localitatii.

### Rețele de telecomunicatii:

Exista retele de telecomunicatii la nivelul comunei.

## 2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

### *Disfunctionalitati:*

Se constituie ca disfuncționalități următoarele probleme legate de domeniile:

- O problema comuna a localitatilor de ses privind mediul ambient este praful angreat de vant din zonele agricole inconjuratoare in anumite perioade ale anului. De asemenea o sursa de praf sunt drumurile nemodernizate existente.
- Echiparea tehnico - edilitară – slab dezvoltată
- Mediul înconjurător – existența surselor de poluare a aerului și solului (canale ANIF neîntreținute și obturate pe alocuri); lipsa spațiilor verzi amenajate;

## 2.8. Optiuni ale populatiei

In situatia de fata nu este cazul. Proprietatea este privata, construcțiile ce urmeaza a se realiza sunt destinate locuințelor și datorită acoperișului tradițional și a retragerilor volumetrice se integrează în scara construcțiilor din zonă. Locuitorii comunei sunt de acord cu prezentul P.U.Z.

Prin rețeaua de strazi propusa se aduce un plus de valoare si loturilor vecine.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor mai sus amintiti.

În conformitate cu tema program întocmită de comun acord, beneficiari doresc să organizeze pe terenul aflat în proprietate o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și dotări publice prin parcelarea terenului în loturi având suprafețele de aproximativ 600 mp, excetie facand parcela cu numarul 2 cu suprafata de 517.75 mp si parcela nr 5 cu suprafata de 597.88, destinate unor construcții de locuit unifamiliale, care ulterior pot fi instrăinate către terți, restul terenului fiind destinat să acopere funcțiunea de dotări publice si a functiunilor complementare necesare. Totodată se va asigura și un procent de zone verzi, etc.

### **3.2. Prevedri ale PUG**

Propunerile PUZ-ului sunt în concordanță cu prevederile PUG Mosnita Noua și PUZ –urile aprobate in vecinatate, care au în vedere pentru terenurile din vecinătate municipiului, dezvoltarea zonei cu specific de locuințe individuale cu dotările specifice aferente și care vor fi incluse în intravilanul localității.

Dezvoltarea în perspectivă a localității Mosnita Noua pe teritoriul administrativ, creează posibilitatea ca în perspectivă, acestea să devină o localitate satelit, ce va funcționa într-un macrosistem cooperând cu municipiul.

Prin realizarea acestor investiții - clădiri de locuit în sistem unifamilial cu dotările aferente - se vor crea noi spații de cazare, se va echipa tehnico-edilitar zona și se vor amenaja în consecință căile de acces.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Studiul pentru amplasarea obiectivelor s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 0.80 (0,90) m față de nivelul actual al terenului. – adâncimea de fundare se va stabili prin studii geotehnice efectuate pentru fiecare obiectiv.

Prin promovarea investiției se beneficiază de cadrul natural existent care este favorabil și nerestricționat.

Protecția mediului se asigură prin conferirea unui caracter nepoluant investițiilor propuse, asigurarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate precum și prin prevederea unui procent minim de 5 % spații verzi (aprobat prin Aviz Oportunitate nr 7904/ 04.06.2015).

Zona în lungul drumurilor, va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

### 3.4. Modernizarea circulației

În prezent terenul este delimitat pe latura de S de drumul de exploatare DE 106 - str San Marino care se va moderniza și extinde la un profil de 16 m conform planșei de propunere alăturată. În partea de E este drumul de exploatare DE 108 - str Berlin propus la un profil de 12 m. În PUZ-urile alăturate sunt propuse drumuri de acces cu profilul de 16 m, respectiv 12 m, perpendiculare pe teren.

Organizarea circulației a avut în vedere preluarea drumurilor prevăzute în proiectele avizate deja în zonă și prelungirea acestora.

Prospectul stradal proiectat este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) fiind alcătuite din:

- Străzi de deservire cu profil de 12 m – 7.00 m parte carosabilă, marginită de o parte și de cealaltă de trotuare de 1.00 m latime.
- Străzi de deservire cu profil de 16 m – 7.00 m parte carosabilă, marginită de o parte și de cealaltă de trotuare de 1.00 m latime.

Carosabilele vor fi executate cu îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au ținut cont de asigurarea realizării obiectivelor prevăzute în tema program.

Soluția propune organizarea a două tipuri de funcțiuni în cadrul unor zone distincte, după cum urmează: Unitatea Teritorială de Referință UTR L- parcele destinate construirii de locuințe individuale și UTR IS – dotări și servicii publice.

Astfel zona **UTR L** este constituită dintr-un număr de 12 parcele cu suprafața cuprinsă între 517.75 mp și 1103.52 mp. Fronturile stradale sunt de la 19.98 m la 32.88 m permițând astfel amplasarea viitoarelor construcții de locuit în mod izolat și prin urmare asigurând o bună

iluminare a spațiilor interioare în funcție de orientarea parcelei și de dispunerea funcțiilor în cadrul partiului arhitectural.

În cadrul **UTR IS** se propune organizarea a unei singure parcele de dotari și servicii publice, aceasta având suprafața de 600.30 mp, fiind amplasată în partea centrală a zonei studiate.

În partea de V a terenului se propune amenajarea zonei verzi într-un singur lot - **UTR SP**, cu suprafața totală de 580.81 mp.

Circulațiile propuse – **UTR C** - au o suprafața totală de 2 416.59 mp și este constituită dintr-o singură parcelă. În această suprafața intra zona carosabilă, trotuarele, precum și zona verde de aliniament.

### **Regim de înaltime**

Construcțiile de locuit individuale vor avea înălțimea maximă la cornișă de 8.00m, ceea ce corespunde unui număr max. de 3 nivele - P+1E+M.

Construcțiile cu dotări și servicii precum și cele cu locuire și servicii la parter, vor avea înălțimea maximă la cornișă de 8.00m, corespunde unui număr max. de 3 nivele - P+1E+M.

### **Regimul de aliniere a construcțiilor**

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limitat dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcțiilor este indicat în planșa de reglementări și a fost determinat în funcție de :

- profilele transversale caracteristice ale străzii interioare propuse.

- Clădirile sunt propuse a se amplasa cu o retragere de 3 m față de limita de proprietate.
- Limita de implanțare a construcțiilor față de limita din spate a parcelelor a fost stabilită la 8,00 m.
- Pentru limitele laterale distanța minimă de amplasare este de 2.00 m dacă se dorește fatada cu goluri pentru clădiri P sau P+M sau de H/2 pentru clădirile P+1E+M
- Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, parcaje, etc.

Regimul de aliniere, regulile de amplasare a construcțiilor și reglementările ce vizează coerența și caracterul fronturilor stradale se stabilesc și se detaliază prin regulamentul local de urbanism (RLU).

### **Frontul stradal**

Dimensiunile frontului stradal va fi de min. 19.98 m în cazul locuirii.

În cazul dotărilor și serviciilor publice frontul stradal este de min. 24.64 m.

### **Sistematizarea pe verticală**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele propuse.

**BILANT TERRITORIAL:**

S-a ținut cont de necesitatea respectării unui procent de minim 18-20% pentru căile de circulație inclusiv plantațiile de aliniament și parcaje, iar din restul terenului de amenajat s-a respectat procentul minim de câte 5% pentru dotări publice și 5% spații verzi ( altele decât cele de aliniament) (suprafete aprobate prin Aviz Oportunitate nr 7904/ 04.06.2015).

SUPRAFETE TEREN PE FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>TOTAL ZONA PARCELATA:</b>	<b>11 600.00</b>	<b>100</b>	<b>11 600.00</b>	<b>100</b>
<b>DIN CARE:</b>				
ARABIL	11 600.00	100	-	-
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	<b>8 002.30</b>	<b>68.98</b>
ZONA DOTARI SI SERV. PUBLICE	-	-	<b>600.30</b>	<b>5.18</b>
CIRCULATII	-	-	<b>2 416.59</b>	<b>20.83</b>
SPATII VERZI	-	-	<b>280.81</b>	<b>5.01</b>

**Indici urbanistici**

Principalii indici urbanistici sunt:

- procentul de ocupare al terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Indicii de folosire a terenului prevazuti pentru fiecare functiune in parte sunt:

**Zona de locuire :**

Rregim de înălțime maxim P+1E+M (pe un nivel)

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1.05

**Zona pentru dotari si servicii publice :**

Rregim de înălțime maxim P+1E + M (pe un nivel)

Ocuparea terenului :POT max= 40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,20

**Zona cuprinzând spatii verzi :**

Regim de înălțime – interzis construirea

Ocuparea terenului : POT max= 0%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 0.00

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității, sistem deservit de Aquatim. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul DJ 592 Timișoara – Buziaș cu o conductă având diametrul de 315 mm. În lungul drumurilor propuse spre parcelă și pe parcela studiată se va realiza o extindere a rețelei de apă cu conducte din PE – ID având diametrul de 160 x 11,8 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

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

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### Necesarul de apă.

##### 1.1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare.

- parcele = 13 buc.
- nr. de locuitori = 3,5 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times (13 \times 3,5 \times 140) / 1000 = 7,01 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,081 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 8,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,094 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0,94 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea sistemului centralizat de apă al localității, sistem deservit de Aquatim. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

#### 3.6.2. Canalizarea

##### a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. În apropiere, de-a lungul DJ 592 Timișoara – Buziaș există o rețea de canalizare ape uzate menajere care conduce aceste ape colectate de pe teritoriul administrativ al comunei Moșnița Nouă la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă de-a lungul lungul DJ 592 Timișoara – Buziaș, care este realizată din PVC cu diametrul 500 mm. Extinderea se va realiza pe drumurile propuse spre parcelă și pe parcela studiată, conform planșelor anexate. Rețeaua de canalizare de pe străzile propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, va fi realizată din PVC cu diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

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

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m<sup>3</sup>, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 24 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 109, din apropiere prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 22,30 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 1.446,52 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{\text{uz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 7,01 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,081 \text{ l/s}.$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 8,06 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,094 \text{ l/s.}$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 1 \times Q_{orarmax} = 0,94 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

## 2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde;}$$

$m$  – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$  deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

$i$  – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 130 \text{ l/s} \times \text{ha}$  – stabilit conform STAS 9470 – 73.

$S$  – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S \text{ circulații} = 0,229607 \text{ ha;}$

$\emptyset$  – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței  $S$ .

$\emptyset = 0,85$  – pentru circulații;

$$\emptyset_m = (0,229607 \times 0,85) / 1,16 = 0,17 \text{ l/s.}$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 1,16 \times 0,17 = 20,51 \text{ l/s.}$$

Timul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 257/42 = 18,12 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 20,51 \times 18,12 \times 60 / 1.000 = 22,30 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de  $24 \text{ m}^3$ .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 2.296,07 \text{ m}^2) / 1.000 = 1.446,52 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețelele existente și extinderea acestora.

Conform Aviz “Enel Electrica Banat SA” la fazele urmatoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici s-a stabilit conform PE132/2003 și va fi:

$P_i$ – total putere instalată	$P_i = 300 \text{ kW}$ din care:
-13 gospodării x 20kW/ gospodărie	260 kW
-consumatori sociali, edilitari și iluminat public	cca 40 kW

$$P_s - \text{total putere simultan absorbită} \quad P_s = k_s P_i = 0,34 \times 300 = 102 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea acestor consumatori se impune construirea unui post de transformare tip anvelopă – 20/0,4kV – 250kVA cu gabarit de 400kVA

Având în vedere situația energetică existentă în zonă pentru alimentarea postului de transformare se impune racordarea acestuia la rețeaua electrică de distribuție de medie tensiune existentă în zonă.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrică se impun următoarele lucrări:

- rețele electrice de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4kV) cu conductori torsadați pe stâlpi de beton montați de-a lungul străzilor
- bransamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distribuție până la fiecare obiectiv în parte cu firide de tip bloc măsură (BPMT sau BPM)

Se necesită înființarea unor rețele de iluminat public al străzilor și aleilor noi din zona lotizată. Rețelele de alimentare vor fi postate subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur și sodiu montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

#### **3.6.4. Telecomunicatii**

Pentru necesitățile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalațiilor existente în zonă. Definitivarea soluțiilor se va realiza de atelierul de proiectare ROMTELECOM în fazele următoare de proiectare.

#### **3.6.5. Alimentarea cu energie termica:**

Incalzirea se va realiza local cu surse individuale utilizand dupa caz combustibil solid, lichid sau gazos.

#### **3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona există rețele de gaze naturale, respectiv conductele de transport gaze naturale in partea de Nord -Vest a terenului, dar acestea nu afecteaza terenul studiat.

In viitor, în masura în care se va realiza alimentarea zonei cu gaze naturale se vor obține avizele necesare racordării la acestea pe baza proiectului de specialitate prin care se vor prevedea trasee, bransamente si se va calcula necesarul pentru consum..

Asigurarea alimentării cu gaz a investiției se va putea realiza prin racord și extindere a rețelei de gaz din Timișoara

#### **3.6.7. Gospodarie comunala**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare imobil in parte, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

### **3.7. Protectia mediului**

Efectele poluarii in localitate nu sunt de o gravitate deosebita, ele putand fi atenuate prin luarea unor masuri minime.

Planul urbanistic zonal se refera la lotizarea terenului pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu dotari si servicii publice si zone verzi. Dupa lotizarea terenului, fiecare parcelă poate fi construita independent, fara sa intervina conditionari temporale.

In cadrul activitatilor care se vor desfasura nu se utilizeaza, produc sau comercializeaza substante toxice sau periculoase.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

P.U.Z. nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente, dar creaza posibilitatea de extindere a retelelor edilitare in cazul dezvoltarii zonelor invecinate.

Nu sunt evidentiata valori de patrimoniu sau monumente istorice.

In eventualitatea in care o parte dintre constructii se vor executa inainte de extinderea sistemului centralizat de canalizare, se vor realiza fose septice individuale, cu caracter de utilizare temporara si obligativitatea bransarii, la final, la rețeaua de canalizare din sistemul centralizat.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren virant cu potential redus intr-o zona rezidentiala, care va asigura extinderea retelelor de utilitati si in acelasi timp prevede si realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul executiei, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sint de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe obiective invecinate.

De asemenea se prevad amenajarea de spatii verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atat in spatiul aferent circulatiei auto cat si gradinile aferente fiecărei parcele in parte. De asemenea se va amenaja partea de sud si in est a sitului ca spatiu verde.

#### **Protecția calității apelor**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare care se va executa.

#### **Protecția aerului**

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

#### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul, prin natura activității neproductive, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

#### **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

#### **Protecția solului și subsolului**

Nu este cazul.

#### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul unor zone protejate. Cu toate acestea, amenajarea peisageră a spațiului comun între imobilele va cuprinde elemente de vegetație locală pentru a păstra integritatea ecologică și continuitatea habitatelor.

#### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Nu este cazul unor zone protejate.

#### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile menajere se vor colectate în containere și se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din comuna pe baza de contract.

#### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu este cazul.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

Toata suprafata zonei studiate in prezenta documentatie este in domeniu privat al beneficiarilor mai sus amintiti.

Au fost rezervate suprafetele necesare pentru lucrarile rutiere, ce vor asigura accesele pentru fiecare lot si functiunile de utilitate publica (alimentare cu apa, energie electrica – post trafo – amplasare stalpi, culoarelor ce vor deservi la deversarea apelor pluviale si apelor uzate).

#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SI PRIVATA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	S. TEREN	LUNGIMI
<b>INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII</b>					
- constructii administrative				=	
- servicii si spatii comerciale			•	600.30	
<b>GOSPODARIE COMUNALA</b>					
- alimentarea cu apa			•		438.50
- retea canalizarea menajera			•		438.50
- retea canalizare pluviala			•		438.50
- alimentare cu gaze naturale			•		438.50
- alimentare cu energie electrica			•		438.50
<b>CAI DE COMUNICATII</b>					
- strazi existente propuse pt modernizare			•	1776.00	<u>444.00</u>
- strazi noi propuse				2 416.59	<u>577.00</u>
<b>INFRASTRUCTURA MAJORA</b>					
<b>SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE</b>				=	=
<b>SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVATIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE</b>				=	=
<b>SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI</b>					
- zona verde			•	<u>580.81</u>	
- plantati de aliniament stradal			•	<u>574.00</u>	<u>574.00</u>
<b>APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA</b>				=	=

#### Circulatia terenurilor

Pentru realizarea zonei rezidentiale cu dotari si servicii publice, zone verzi propuse în cadrul PUZ sunt necesare schimburi de teren. Astfel 8 602.60 mp destinați realizării zonei rezidentiale si a dotarilor si serviciilor publice vor ramane proprietati private. Zona verde 580.81 mp se va intabula obligatoriu in cf ca si spatii verzi. Suprafata drumurilor 2 416.59 mp vor trebui sa treaca in proprietatea Primariei Comunei Mosnita Noua.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal; indicativ G.M. 010 – 2000 aprobat de MLPAT cu Ord. nr. 176/N/16 august 2000 si anexele 1-6 ale acestuia si s-au luat in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform HG nr.1076/2004.

La stabilirea criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale: asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema, corelarea situatiei existente cu propunerile facute prin acest PUZ si cu cerintele determinate prin dezvoltarea in viitor a zonei si a intregii localitati, astfel incat sa se evite situatiile de blocare a aplicarii acestora in continuare.

Toate interventiile in zona se vor face pe baza de autorizatii de construire, dupa aprobarea P.U.Z.-ui. Cu aceasta ocazie se vor intocmi toate studiile de teren necesare (topo, geo, O.S.P.A., scoaterea din circuit agricol ). Daca prin dezvoltari ulterioare apar cazuri de necesitate care contravin sau modifica PUZ-ul se va cere intocmirea unui PUD pentru fiecare caz in parte.

Intocmit:

arh. Adina Dumitrescu

Verificat:

arh. Ludovic Murdunescu

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN COM. MOSNITA NOUA**

### **CAP. 1 DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL RLU**

- ART. 1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata probat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- ART. 2. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINTE și FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.
- ART. 3. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

- ART. 4. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
- \* Codul civil.
  - \* Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
  - \* Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
  - \* Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
  - \* Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
  - \* Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
  - \* Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
  - \* Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
  - \* Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
  - \* Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
  - \* Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
  - \* Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.

\* Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

\* Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2008.

\* Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

\* Ordinul MLPAT nr.90/1991.

\* Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

ART. 5. Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situate în intravilanul localității Mosnita Noua. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 03 - Reglementări urbanistice - *zona care se propune spre a fi schimbată în subzone UTR L – subzone locuințelor individuale și subzone UTR IS - dotari și servicii publice. De asemenea subzone UTR C – cai de comunicații, precum și zona UTR SP – spații plantate, zona verde de aliniament și de protecție.*

## **CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ART. 6. Obiectivele ce se realizează cu respectarea prevederilor prezentului PUZ vor fi proiectate, construite și exploatate cu păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente.

ART. 7. Autorizarea executării construcțiilor pe acest teren din intravilan este permisă doar pentru tipurile de construcții de locuințe și amenajări specifice pentru acest tip de funcțiune cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

#### *a) Protecția calității apelor*

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din noile activități vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică ce se va realiza.

#### *b) Protecția aerului*

Încălzirea locuințelor se va realiza de la centrala termică proprie. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

**c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

**d) Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

**e) Protecția solului și subsolului**

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza material cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

**f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Amplasamentul se află în extravilanul Localitatii Mosnita Noua. Funcțiunea propusă (locuință, dotari și servicii publice) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

**g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Zona studiată se găsește adiacenta unei zone de locuit existentă, compusă din locuințe individuale amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+M. Construcțiile, amenajarea loturilor, vor întregi zona de locuit existentă, va continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime moderat, de P, P+M, P+1E+M se va înscrie armonios în imaginea zonei. Construcțiile noi vor folosi forme și materiale tradiționale (acoperiș tip șarpantă, etc).

**h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate prin contract cu firmele de salubritate.

**i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- \* controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- \* supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- \* gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

ART. 8. 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, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 9. 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 rutieră și feroviara, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 10. 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.

ART. 11. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

ART. 12. Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc .

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Comunei Mosnita Noua.

ART. 13. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general.

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului ( proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate dotărilor și serviciilor publice.
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

ART. 14. **Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural

- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

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

#### ART. 15. **Amplasarea fata de drumurile publice**

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

#### ART. 16. **Amplasarea fata de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixa de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie (aliniament) incluse in trama stradala interna vor fi la limita aliamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **Cu o retragere de 3.00 m** fata de frontul stradal.
- Pentru parcelele amplasate pe colt amplasarea cladirilor se va face respectand retragerea fixa de 3,00 m fata de ambele strazi, la cladirile pentru locuinte, conform plasei 03 de Reglementari Urbanistice anexata.
- In cazul cladirilor cu dotari si servicii publice, deoarece parcela este amplasata pe colt se va face respectand retragerea fixa de 3,00 m fata de ambele strazi, conform plansei 03 de Reglementari urbanistice.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea invecinata, astfel fronturile stradale vor fi mentinute in ordin continuu.

#### ART. 17. **Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele**

Constructiile pot fi :

- izolate
- discontinue, se admite cuplarea cladirilor
  - În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele laterale va fi egala 2.00 m pentru caldirile P, P+M, si cu jumătate din înaltimea constructiei (H/2), masurata la cornisa pentru cele P+1E ÷ P+1E+M.
  - Distanța minima admisa de Codul Civil între fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este de 2.00 m. In cazul dotarilor si serviciilor publice distanta minima fata de limitele laterale este de 2,00 m pentru caldirile P, P+M, si cu jumătate din înaltimea constructiei (H/2), masurata la cornisa pentru cele P+1E ÷ P+1E+M.
  - Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, între fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumătate din înaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.00 m.
  - Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
  - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m.

**ART. 18. Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei**

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 8,00 m față de limita posterioară a lotului.
- În cazul cladirilor cu dotari și servicii publice cladirile se vor putea amplasa la minimum 8.00 m.

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

**ART. 19. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces rutier și pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestuia. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normativelor în vigoare.

- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat sau izolat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă sau la parterul clădirii, având minimum 3.00 m lățime.
- Executia strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor.
- Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurate în afara spațiilor publice.
- Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi pentru garaje sau parcaje.
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite la autorizația de construire cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.
- Pentru construcțiile comerciale, instituții publice și servicii se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/ clienți, personal și aprovizionare.

**ART. 20. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă asigura accesele pietonale la construcție dintr-un drum public prin trotuare, străzi pietonale, precum și oricare cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### ART. 21. **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai 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.

### ART. 22. **Realizarea de rețele tehnico-utilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.
- Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zona se vor face cu avizul furnizorului de utilitate.

### ART. 23. **Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

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

### ART. 24. **Alimentarea cu apa -canal**

- În funcție de cerințele zonelor noi dezvoltate, se vor extinde rețelele existente pe teren.  
-ape uzate – Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zona este obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protecția mediului.  
-ape pluviale – Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale

### ART. 25. **Alimentarea cu energie termica**

- Apariția noilor consumatori din zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate care se va realiza în timp.
- Pentru început, 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 lemnul sau alt combustibil solid, gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.
- În cazul introducerii sistemului centralizat în zona se propune racordarea la acesta. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei inconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

**ART. 26. Alimentarea cu 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 rețelele de distribuție gaze naturale din zona.
- 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.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza când acest lucru va fi posibil. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor

**ART. 27. Alimentarea cu energie electrică**

- Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zonă se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare și de rețele electrice 0,4 kV. Aceste lucrări se vor executa pe baza studiilor și proiectelor elaborate de SC ELECTRICA SA. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la obiective.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- În paralel cu realizarea rețelelor electrice se va asigura și iluminatul stradal corespunzător al străzilor noi.

**ART. 28. Rețele telefonice**

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, firmele de telefonie vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

**ART. 29. Rețele TVC**

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

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

**ART. 30. Parcelarea**

Parcelarea este opțiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate în Cartea Funciara.

Terenul este construibil dacă prezintă următoarele caracteristici :

- să fie accesibil din dintr-un drum public
- asigurarea echipării tehnico – edilitare
- să aibă caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și apărare civilă dacă este cazul funcție de destinația clădirilor propuse.
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Autorizația executării lucrărilor de construire, în zonele neparcelate, va fi permisă numai pe loturi care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- frontul la stradă este de minim 10 ml, pentru regimul cuplat ;
- frontul la stradă este de minim 12 ml, pentru regimul izolat ;
- suprafața minimă a parcelei este 517.75mp ;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Modul de amplasare a construcțiilor este permis în regim izolat sau cuplat.

Nu se admit dezmembrări și comasări ulterioare ale parcelelor.

#### ART. 31. **Inaltimea construcțiilor**

Inaltimea construcțiilor se va stabili pentru fiecare UTR în parte astfel :

- **Pentru UTR L – Zona de locuire**
- Regim de înălțime maxim P+1E+M (pe un nivel) ;
- Inaltimea maxima la cornisa a construcțiilor este stabilita la 8,00 m.
  
- **Pentru UTR IS - Zona pentru dotari:**
- Regim de înălțime maxim P+1E + M (pe un nivel);
- Inaltimea maxima la cornisa a construcțiilor este stabilita la 8,00 m.
  
- **Pentru UTR SP - Zona cuprinzând spații verzi :**
- Regim de înălțime – interzis construirea
- Inaltimea maxima la cornisa a construcțiilor este stabilita la 0,00 m.

#### ART. 32. **Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a. Dispoziții generale**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

- 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.

- 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.

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

- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal pentru UTR, corespunzătoare terenului care a generat PUZ. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.

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

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

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto si pietonal.

#### **b. Fatade**

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde ( derivate din rosu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

#### **c. Acoperisuri**

- Acoperisul poate sa fie in panta sau de tip terasa. In cazul acoperisului in panta, panta trebuie sa fie intre 25-40°.
- Pozitia coamei principale va fi paralela cu axul caii principale de circulatie.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.
- Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasa. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din rosu, galben, maro)
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

#### **ART. 33. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului**

**POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = (S constr/ S teren)x 100**

**CUT- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI = S desf/ S teren**

#### **Pentru UTR L – Zona de locuire**

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1.05

#### **Pentru UTR IS - Zona pentru dotari si servicii publice :**

Ocuparea terenului : POT max= 40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,20

**Pentru UTR SP - Zona cuprinzând spatii verzi :**

Ocuparea terenului : POT max= 0%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 0.00

## **10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **ART. 34. Parcaje, garaje, anexe**

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1- 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.
- 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).
- Portile și ușile corespunzătoare imprejmuirilor se vor deschide spre incinta.
- Se interzice betonarea sau asfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

### **ART. 35. Spatii verzi si 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.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a fiecărui lot.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joacă pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- Plantațiile de protecție de-a lungul cailor publice, se dimensionează în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei inconjurătoare.
- Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată.

SUPRAFATA SPATII VERZI = 580.81 mp REPREZINTA 5.01 % DIN SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI.

**ART. 36. Imprejmuiri**

- Imprejmuirea la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fii stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii participante la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza împrejmuirile gradinilor.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si a esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

**CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA****11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

ART. 37. Zona studiata va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **UTR L** – subzona locuintelor individuale
- **UTR IS** – subzona dotari si servicii publice
- **UTR SP** – subzona spatii plantate, perdele de protectie
- **UTR C** – subzona cai de comunicatii rutiere si amenajarile aferente

Unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor si sunt dispuse conform plansei 03 – Reglementari Urbanistice.

Având în vedere distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul localității sunt:

- |   |        |
|---|--------|
| - stația de epurare a apelor uzate              | 300 m  |
| - cimitir                                       | 50 m   |
| - depozit de gunoi menajer                      | 1000 m |
| - baze de utilaje a întreprinderii de transport | 50 m   |
| - ferme zootehnice – bovine (500 capete)        | 200 m  |
| - ferme cabaline                                | 100 m  |
| - ferme zootehnice – suine (sub 2000 capete)    | 500 m  |

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

## **CAP. 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

ART. 38. Prevederile la nivelul unităților și subunităților funcționale se vor referi, în acest caz, având în vedere Tema-program, numai la terenul care a generat acest PUZ.

### **a. Continutul regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole:

- art. 1 – Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.
- art. 4 – Utilizari premise
- art. 5 – Utilizari premise cu conditii
- art. 6 – Utilizari interzise
- art. 7 - Interdictii temporare de construire
- art. 8 - Interdictii definitive de construire
- art. 9 – Indici caracteristici

## **CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

### **ART. 39. UTR L – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

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

#### **L – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, constructii cu functiune de locuire individuala, unifamiliala cu garajele aferente.

- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Doar la parterul constructiei.
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

- **art. 4 – Utilizari permise**

- locuințe individuale
- locuințe cu maxim 2 apartamente
- funcțiuni complementare, care nu deranjează zona de locuit: unitati comerț cu amanuntul, servicii, administrație, învățământ, sănătate; - cu acordul vecinilor
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule.

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

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- **art. 6 – Utilizari interzise**

- subzone cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

- Oricare in afara celor permise.

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

- nu este cazul

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

- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei

- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote

- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;

- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament

- depozite de deșeuri.

- **art. 9 – Indici caracteristici**

- Ocuparea terenului : **POT max= 35%**,

- Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.05**

**ART. 40. UTR IS – SUBZONA FUNCTIUNILOR SI DOTARILOR  
COMPLEMENTARE - INSTITUTII SI SERVICII**

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

**IS – SUBZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE SI LOCUIRE CU SERVICII LA PARTER**

• **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este dotari si servicii publice cu constructiile aferente.

• **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Constructii cu functiune de locuinte de servicii ce nu deranjeaza zona de dotari si servicii publice

- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

• **art. 4 – Utilizari permise**

- Institutii publice, unitati de comerț cu amanuntul, alimentație publică -maxim 20 de locuri, servicii, administrație, învățământ, cladiri sociale, ale administratiei publice; - cu acordul vecinilor

- birouri, sedii financiar-bancare.
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

• **art. 5 – Utilizari premise cu conditii**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - să nu genereze transport greu
  - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
  - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.

• **art. 6 – Utilizari interzise**

- subzone cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

- Oricare in afara celor permise.

• **art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

• **art. 8 - Interdictii definitive de construire**

- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei

- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote

- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
- depozite de deșeuri.

- **art. 9 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului :**POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1,20**

**ART. 41. UTR SP – SUBZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE**

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

**SP – SUBZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECTIE**

• **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

• **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Stationare autovehicule
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

• **art. 4 – Utilizari premise**

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

• **art. 5 – Utilizari premise cu conditii**

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

• **art. 6 – Utilizari interzise**

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

• **art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

• **art. 8 - Interdictii definitive de construire**

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

• **art. 9 – Indici caracteristici**

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

Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.00**

**ART. 42. UTR C – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE**

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

**L – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE**

• **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este cai de comunicatie rutiera si constructii aferente.

• **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Plantatii de protectie
- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

• **art. 4 – Utilizari premise**

- cai de comunicatie.
- parcaje publice.
- spatii de stationare.
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.
- trotuare, alei pentru ciclisti.
- Spatii verzi
- Refugii si treceri pentru pietoni
- Poduri peste HCN

• **art. 5 – Utilizari premise cu conditii**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

• **art. 6 – Utilizari interzise**

- parcari si garaje pentru camioane si autobuze precum si a remorcilor acestora in cartierele exclusive rezidentiale.
- Parcari si garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum si pentru remorcile acestora.

• **art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

• **art. 8 - Interdictii definitive de construire**

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

• **art. 9 – Indici caracteristici**

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

Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.00**

## **CAP. 6 CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL LOCALITATII".

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

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

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

Intocmit:  
arh. Adina Dumitrescu

Sef proiect:  
arh. L. Murdunescu