

DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

și

Regulament Local de Urbanism (RLU)

pentru obiectivul

„Dezvoltare zonă industrie, servicii, depozitare, producție și comerț”, intravilan, Comuna Pesac, Județul Timiș, generat de imobilul curți-construcții înscris în CF nr. 400088 Pesac,



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare TIMIȘ

Str. C.Brediceanu nr.8, et. III-IV
Loc. Timisoara, Jud. Timiș
CP 300011
CIF: 29485877 (RO29275212)

Tel. 0256.203.230
timis@anif.ro
www.anif.ro



Nr. 670 / 15.12.2023

Către,
COMUNA PESAC

Ref. : Aviz ANIF la PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș, adresa: Timișoara, str. C. Brediceanu, nr.8, jud. Timiș, tel:0256-203230, e-mail: timis@anif.ro, cu nr. 670 din 07.12.2023, în vederea emiterii Avizului ANIF la PUZ privind investiția „Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă industrie, servicii, depozitare, producție și comerț în localitatea Pesac”, conform C.U. nr. 9 din 23.09.2022, aflată pe suprafața de 67.713 mp din teritoriul administrativ al localității Pesac, jud. Timiș, parcela cu nr. cad. 400088, C.F. nr. 400088, curți construcții, se constată următoarele:

a.Amplasamentul investiției este în amenajarea de desecare Checea Jimbolia -MF 69108, conform HG 1705/2006 privind evidența centralizată a bunurilor din domeniul public al statului, amenajare de utilitate publică aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș.

b.Se propune realizarea unui plan urbanistic zonal (PUZ). Apele pluviale nu vor fi evacuate în canale de desecare aflate în administrarea ANIF.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu emiterea avizului ANIF la PUZ, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1.Pentru obținerea autorizației de construire la „Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zonă industrie, servicii, depozitare, producție și comerț în localitatea Pesac”, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Avizului Tehnic ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ.

2.În Avizul Tehnic ANIF pentru obținerea autorizației de construire, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF Filiala de Îmbunătățiri Funciare Timiș.

3.Se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita Avizul Tehnic ANIF. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.

4.Beneficiarul avizului va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.



5. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametri de funcționare, de către beneficiarul de aviz.

6. În cazul în care se constată că apele pluviale sunt deversate fără acceptul ANIF, vă aducem la cunoștință că această faptă constituie contravenție conf. Art. 83, alin. 1, litera j, din Legea 138/2004 republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmând să suportați consecințele legale prevăzute la alin. 2 al aceluiași articol.

7. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare. Orice incident ce decurge din nerespectarea ordinului antrenează răspunderea beneficiarului de aviz.

8. Se vor respecta soluțiile tehnice din documentația depusă în vederea obținerii Avizului ANIF la PUZ, proiectant S.C. EUROENGINEERING S.R.L., proiect nr. 321/2020. Orice modificare adusă documentației ce stă la baza emiterii prezentului, va determina necesitatea obținerii unui nou Aviz ANIF la PUZ.

9. Conform Legii 138/2004 republicată, cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Prezentul Aviz ANIF la PUZ are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

Cu stimă,

Florian COJOCINESCU

Director



e-distributie

Banat

E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**Strada Pestalozzi Iohan Heinrich, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS****Telefon/fax: 0256929 / 0372876276****Nr. 18823170 din 18/12/2023****Catre**

UAT- COMUNA PESAC, domiciliul/sediul in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **PESAC**, **Strada strada**, nr. **360A**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **18823170 / 04/12/2023**, pentru obiectivul **PUZ- DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT**, extravilan Pesac, parcela C.F. nr. **400088** cu destinatia constructii situat in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **PESAC**, **Strada Intravilan**, nr. **FN**, bl. - , et. - , ap. - , CF **400088**, nr. cad. **400088**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

PRINCIPIU**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL****Nr. 18823170 / 18/12/2023**

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

Pentru executarea oricaror constructii pe Amplasamentul in cauza, este necesara solicitarea unui Aviz de Amplasament, aviz ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 " Aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea". Acest Aviz este un aviz de principiu si nu tine loc de Aviz de Amplasament.

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Timisoara Externe asigura asistenta tehnica suplimentara .**
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Timisoara Externe cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura .**
- Distanțele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de

nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: ., aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

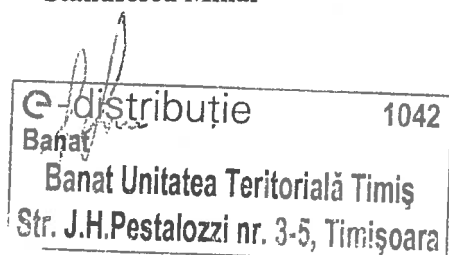
Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 9 / 23/09/2022, respectiv pana la data de 23/09/2024.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza 1 planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Timisoara Externe.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
Manager UT Timis
Stanusescu Mihai



Verificat
Sandu Gabriel



Intocmit
Bodrean Daniel



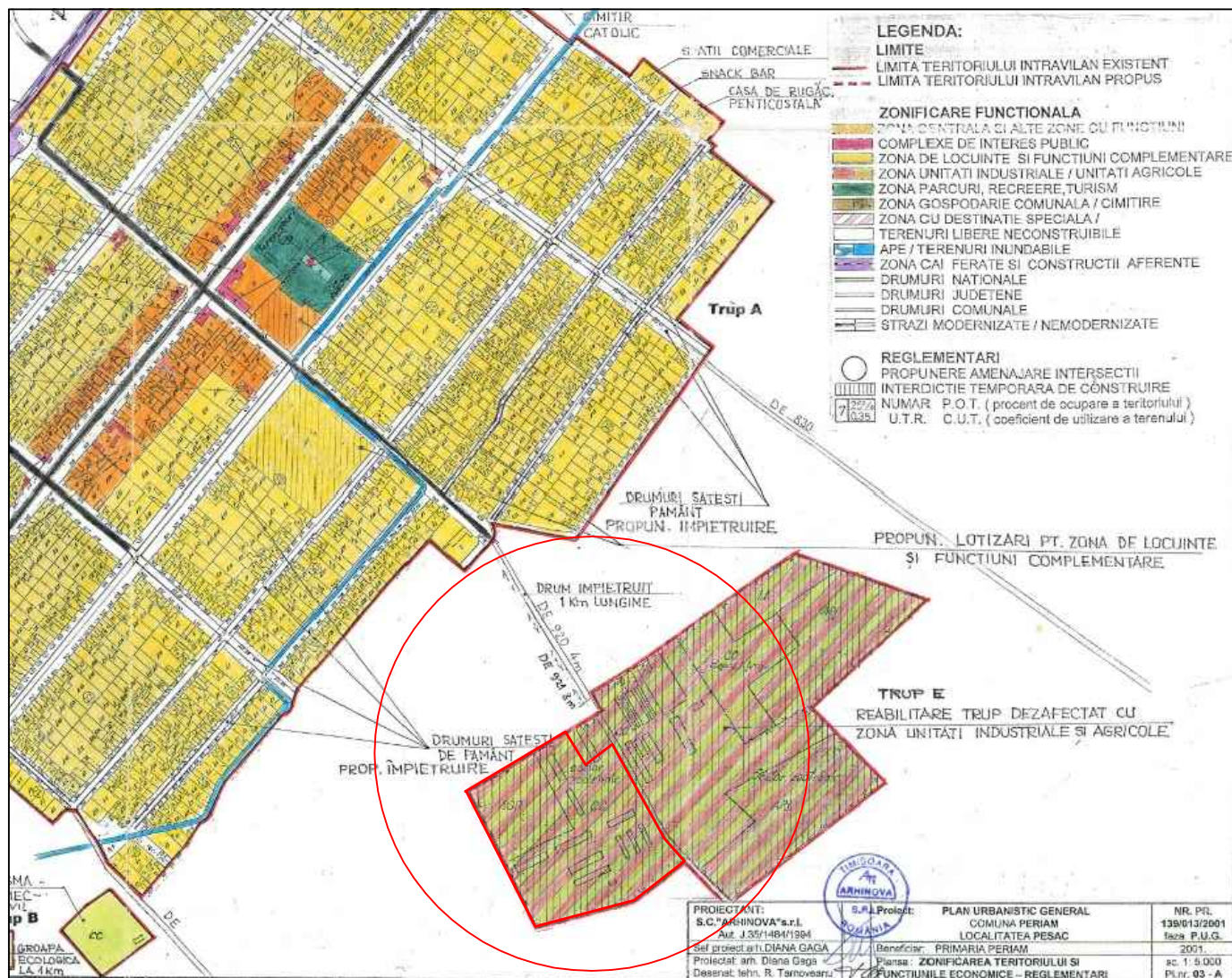
Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

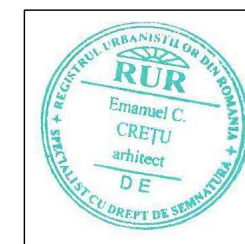
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



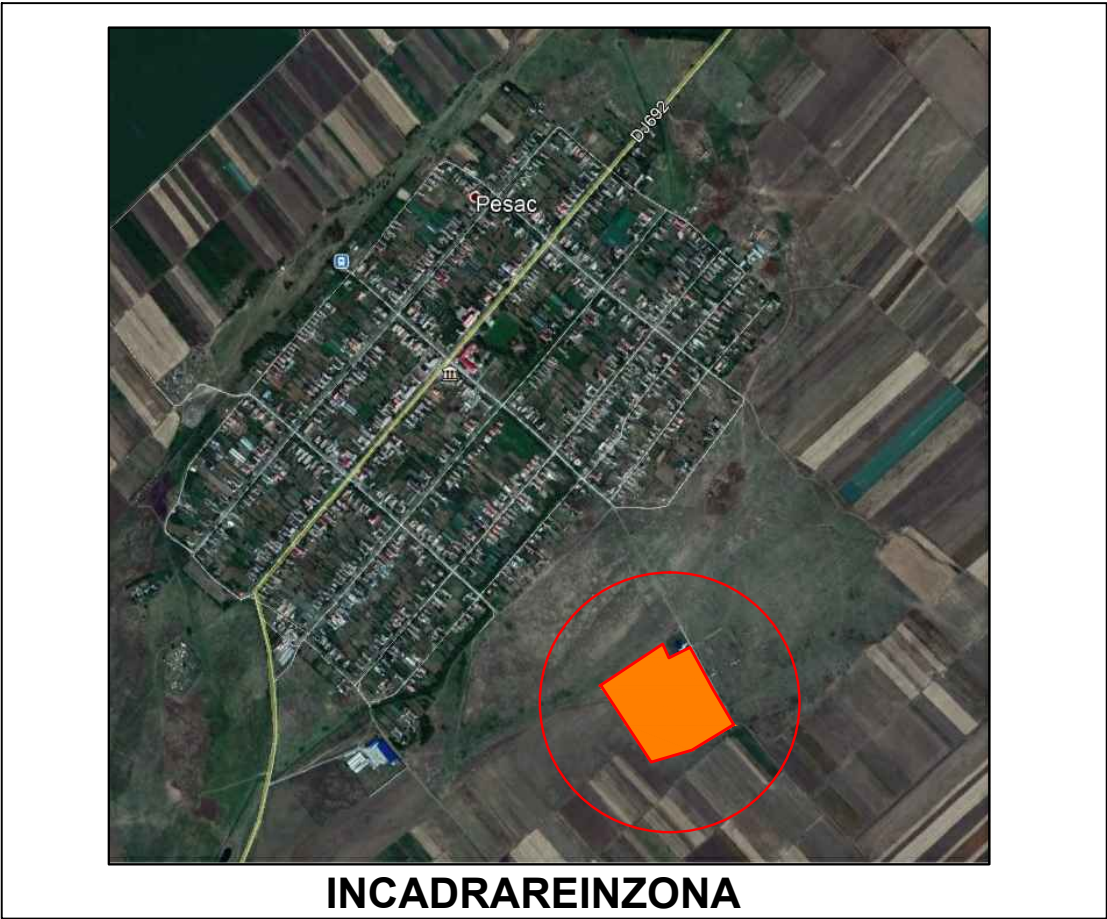
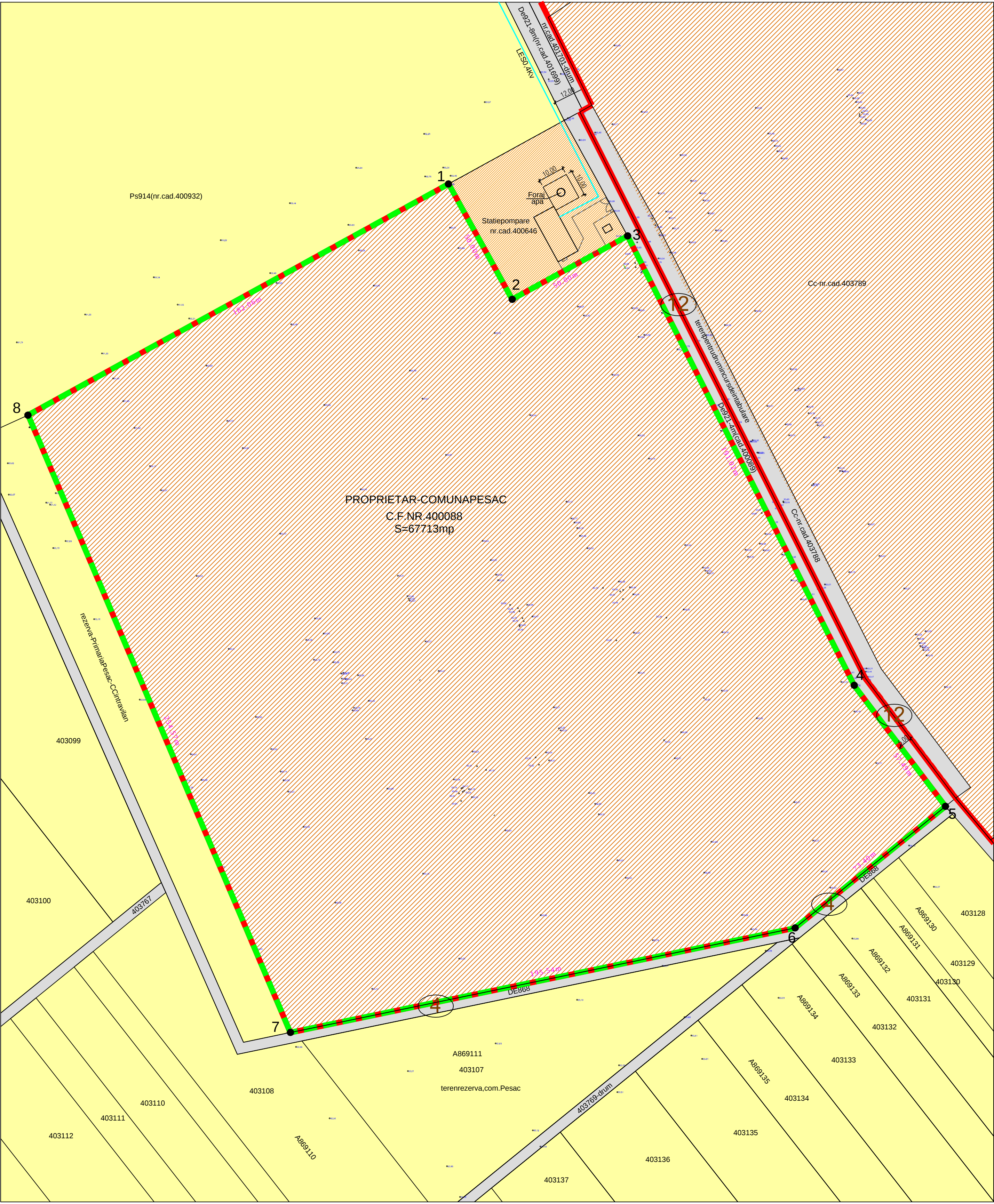
INCADRARE IN ZONA

INCADRARE IN PUG

AMPLASAMENT TEREN BENEFICIAR



Verificator:	Nume	Semnătura	Cerință	Referatnr.
Proiectant general	S.C. EUROENGINEERING SRL			
	Timisoara, str. Constantin Titel Petrescu nr. 4,			
	cam. 1, ap. 1 - tel. 0727710992			
Proiectant specialitate	Birou Individual Arhitectura Cretu Emanuel			
	Ghiroda, str. Zimbru lui nr. 12 - tel. 0744532619			
Specificatie	Nume	Semnătura	Scara:	Beneficiar:
	ing. Cosmin Tudor		1:2000	COMUNA PESAC, JUD. TIMIS
Sef proiect	ing. Cosmin Tudor			Pr.nr.:
Proiectant specialitate	arh. Emanuel Cretu			3212020
Desenat	arh. Emanuel Cretu			
				Faza:
				P.U.Z.
				Pl.nr.:
				01



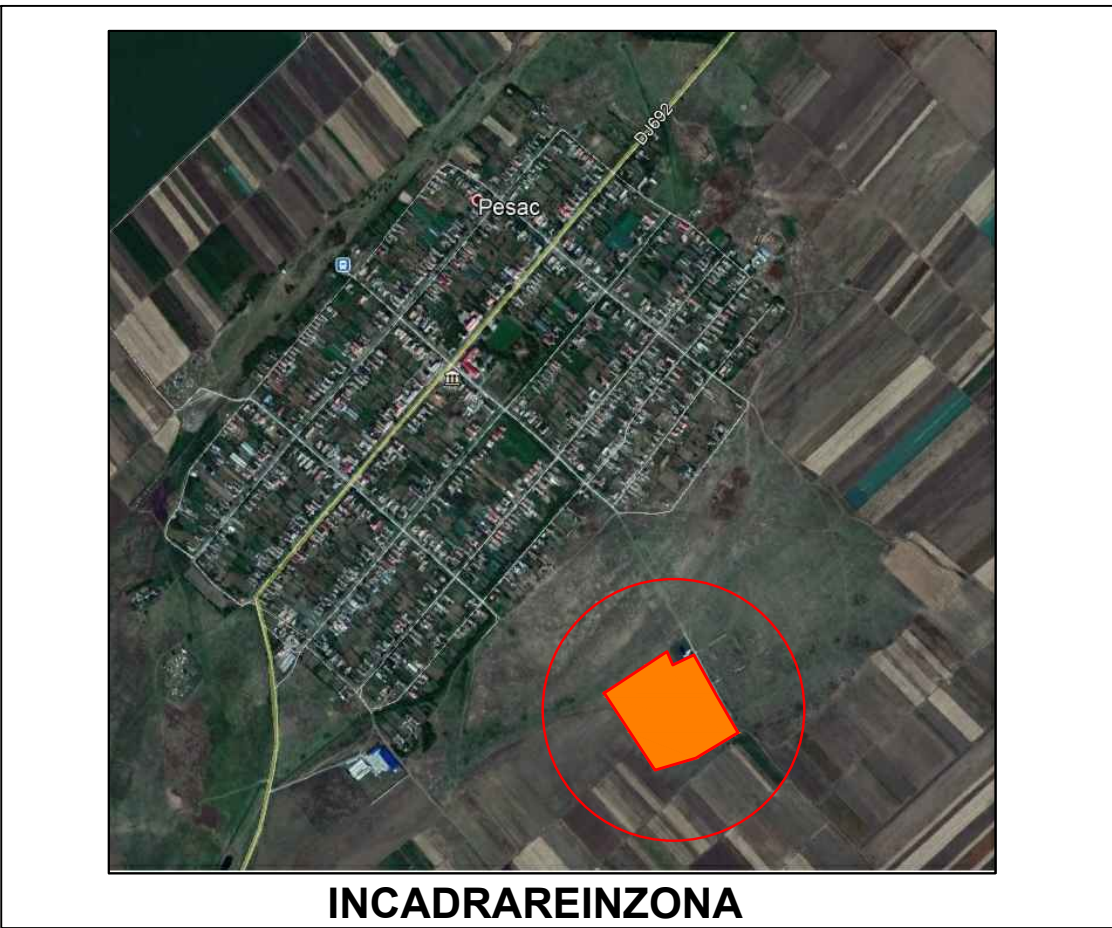
BILANT TERITORIAL			
SUPRAFETE TEREN	SITUATIA EXISTENTA MP	SITUATIA PROPUSA	
		MP	%
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN	67.713	0	%
ZONA INDUSTRIALA, SERVICII, DEPOZITARE , INDUSTRIE, COMERT	-		
ZONA UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	-		
ZONA VERDE	-		
ZONA CIRCULATII STRAZI	-		
TOTAL	67.713		

LEGENDA

- Limita intravilan
- Limita parcelare reglementata prin PUZ
- Limita parcelare cadastrale
- Teren agricol extravilan
- Zona utilitate tehnico-edilitare existenta
- Zona industrial agricola dezafectata existenta
- Caie de comunicatii existente
- LES0, 4kV - alimentare statie pompare



Verificator:	Nume	Semnatura	Cerința	Referat nr.
Proiectant general	S.C. EUROENGINEERING SRL Timisoara, str. Constantin Titu Petrescu nr. 4, cam. 1, ap. 1, tel. 0727710992			Beneficiar:
Proiectant specialitate	Birou individual Arhitectura Cretu Emanuel Ghiroda, str. Zimbruului nr. 12, tel. 0744532619			COMUNAPESAC, JUD. TIMIS
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Denumire proiect:
Sef proiect	arh. Emanuel Cretu		1:1000	PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC, PARCELA C.F. NR. 400088, COMUNA PESAC, JUDEȚUL TIMIȘ
Proiectant specialitate	arh. Emanuel Cretu		Data:	Plansa:
Desenat	arh. Emanuel Cretu		iunie 2023	SITUATIA EXISTENTA
				Pr. nr.: 3952021
				Faza: P.U.Z.
				Pl. nr.: 02



INDICI CONSTRUCTIVI pe parcela					
Zona	Nr.nivele H.max.cornisa	POT max	CUT max	dist.fata de lim. propr.(m) aliniament	spate
Spatii industrie, servicii, depozitare, productie, comert	P + 1E + M/Er Hmax.cornisa = 12,00m	55%	1,500	5,00 m	min 12,0
Spatii pentru birouri	P + 2E + M/Er Hmax.cornisa = 12,00m	55%	1,500	5,00 m	min 12,0

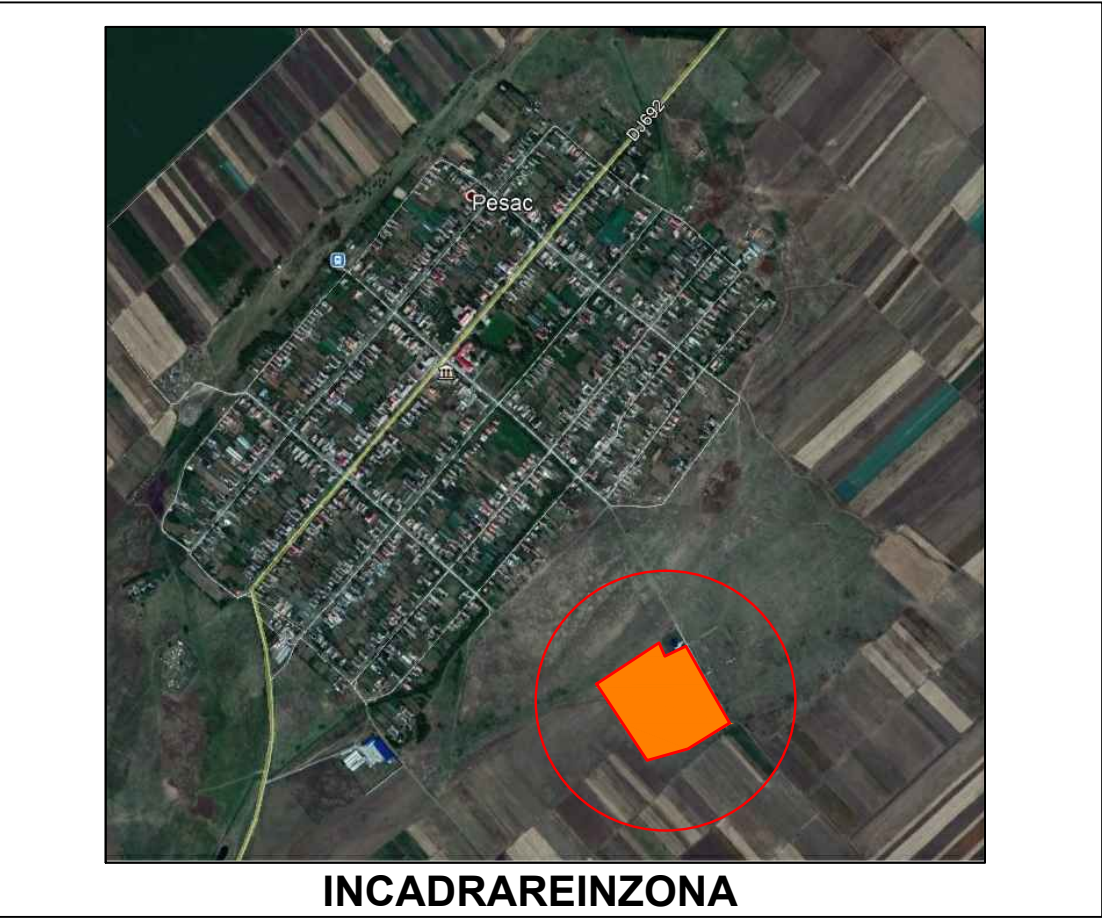
BILANT TERITORIAL			
SUPRAFETE TEREN		SITUATIAEXISTENTA MP	SITUATIA PROPUSA MP
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN		67.713	0
ZONA INDUSTRIALA, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE, COMERT din care:		-	55.530
- SPATII PENTRU CONSTRUCTII			30.542
- CIRCULATII IN INCINTA			13.882
- SPATII VERZI IN INCINTA			11.106
ZONA VERDE		-	3.419
ZONA CIRCULATII STRAZI		-	8.764
TOTAL		67.713	67.713

LEGENDA

- Limitaintravilan
- LimitaparcelastudiatinPUZ
- Limitaparcelereglementateanterior
- Limitaparcelerepropane
- Terenagricolinxtravilan
- Zonautilitatehnico-edilitareexistenta
- Zonaaprotectieforajapa
- Zonaindustriagricoladezafectataexistenta
- Pasuneinxtravilanexistenta
- Zonaindustrie, servicii, depozitare, productie, comertpropusa
- Zonaverdepropusa
- Zonaconstruibilaincadrulparceleii
- Limitaimplantareconstructiiei
- Zonaverdeperspectiva
- Constructiinintravilan
- Caidecomunicatiipropuse
- 1 Numarparcela
- Accesparcela
- BR Bazinderetentie
- SH Separatordehidrocarburi



Verificator:	Nume	Semnatura	Cerin	Referatnr.
Proiectantgeneral	S.C.EUROENGINEERING SRL			
Proiectantspecialitate	Birou individual Arhitectura Cretu Emanuel			
Beneficiar:	COMUNAPESAC, JUD. TIMIS			Pr.nr.: 3952021
Denumire proiect:	PLANURBANISTIC ZONAL-DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC Parcela C.F.nr.400088, Comuna Pesac, Jud. Timis			Faza: P.U.Z.
Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE			Pl.nr.: 03



INDICI CONSTRUCTIVI pe parcela					
Zona	Nr.nivele H.max.cornisa	POT max	CUT max	dist.fata de lim. propr.(m) aliniament	spate
Spatii industriale, servicii, depozitare, productie, comert	P + 1E + M/Er Hmax.cornisa = 12,00m	55%	1,500	5,00 m	min 12,0
Spatii pentru birouri	P + 2E + M/Er Hmax.cornisa = 12,00m	55%	1,500	5,00 m	min 12,0

BILANT TERITORIAL				
SUPRAFETE TEREN		SITUATIAEXISTENTA MP		SITUATIA PROPUSA MP
TEREN CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN		67.713	%	0
ZONA INDUSTRIALA, SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE, COMERT din care:		-		55.530
- SPAII PENTRU CONSTRUCTII				30.542
- CIRCULATII IN INCINTA				13.882
- SPAII VERZI IN INCINTA				11.106
ZONA VERDE		-		3.419
ZONA CIRCULATII STRAZI		-		8.764
TOTAL		67.713	100	67.713

LEGENDA

- Limita intravilan
- Limita parcela studiata in PUZ
- Limita parcela reglementata anterior
- Limita parcele cadastrale
- Limita parcele propuse
- Teren agricol in extravilan
- Zona utilitate tehnico-edilitare existenta
- Zona protectie forajapa
- Zona industrialagricola de afectata existenta
- Pasune in extravilan existenta
- Possibilitate de mobilare in Zona industrie, servicii, depozitare, productie, comert propusa
- Zona verde propusa si spatiu verde in incinta
- Caie de circulatie, parcarisicirculatie in incinta propuse
- Zona verde de perspectiva
- Constructii in intravilan

1

Numar parcela

➔

Acces parcela

BR

Baziner de retentie

SH

Separator de hidrocarburi

Verificator:	Nume	Semnatura	Cerința	Referatnr.
Proiectant general	S.C. EUROENGINEERING SRL			
Proiectant specialitate	Birou Individual Arhitectura Cretu Emanuel			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	
Self proiect	arh. Emanuel Cretu		1:1000	
Proiectant specialitate	arh. Emanuel Cretu		Data: iunie 2023	
Desenat	arh. Emanuel Cretu			
Beneficiar:	COMUNA PESAC, JUD. TIMISOARA			Pr.nr.: 3952021
Denumire proiect:	PLANURBANISTIC ZONAL-DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC Parcela C.F.nr.400088, Comuna Pesac, Jud.Timisoara			Faza: P.U.Z.
Plansa:	PROPUNERIMOBILARE PARCELE			Pl.nr.: 04

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 9 din 23.09.2022

În scopul: „Plan urbanistic zonal pentru dezvoltare zonă industrie, servicii, depozitare, producție și comerț în localitatea Pesac”

Ca urmare a cererii adresate de **UAT-COMUNA PESAC**, cu sediul în comuna/localitatea Pesac, nr.360, Județul Timiș, cod poștal 307316, tel. 0256/382888, reprezentată prin primar **TOMA CORNEL**, cerere înregistrată la Primăria Comunei Pesac cu nr. 81 din 19.09.2022;

Pentru imobilul-teren și/sau construcții, situat în județul Timiș, comuna/localitatea Pesac, identificat prin extras **C.F. nr.400088 Pesac, având nr.cad./top. 400088;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.139/2001, faza PUG Periam, localitatea Pesac, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Periam nr. 56 din 27.12.2002, însușită prin Hotărârea Consiliului Local Pesac nr. 52/03.06.2009 și prelungită cu H.C.L. Pesac nr. 94/23.12.2015 și H.C.L. Pesac nr. 59/30.07.2018;

În conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în intravilan localitatea/comuna Pesac.
2. Proprietar: **Comuna Pesac**, teren domeniul privat;
3. Servituți: nu sunt.
4. Imobil înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: teren intravilan categoria de folosință ”zonă unități industriale și agricole”, în suprafață de **S = 67.713 mp.**
2. Destinația conform PUG Periam, localitatea Pesac: zonă unități industriale și agricole.
3. Obligații fiscale: conform Hotărârii Consiliului Local Pesac nr. 24 din 22.04.2021 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale în Comuna Pesac pentru anul 2022.
4. Se vor respecta prevederile H.C.J. Timiș nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

3. REGIMUL TEHNIC:

A. Se vor respecta prevederile Codului Civil (republicat) cu privire la vecinătăți, Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525/1996 republicat, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Ordinul nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, Anexa 1 legislația în vigoare.

Se vor respecta prevederile PUG + RLU Periam, pentru localitatea Pesac, avizat și aprobat.

Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zonă de unități industriale, servicii, depozitare, producție și comerț.

Se va studia zona cuprinsă: la nord-vest parcelele cu nr.cad. 400932 și nr.cad. 400646; la vest parcela Ap913; la sud și sud-vest DE 868.

Se va prezenta modul de organizare a zonei cu unități industriale și agricole, circulații și platforme carosabile, trotuare și zone verzi.

Se va detalia modalitatea de alimentare cu apă, epurare ape uzate, colectare și evacuare ape pluviale.

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor electrice, tehnico-edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Propunerile se vor corela cu Planul Urbanistic General (PUG) în curs de actualizare.

Elaborarea documentației de urbanism se va face în concordanță cu prevederile Legii nr. 350/2001, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, de către arhitect/urbanist cu drept de semnătură atestat RUR.

B. Conform Legii nr.350/2001, republicată și actualizată, se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii Avizului de Oportunitate.

C. Autorizarea construcțiilor se va face în baza unui P.U.Z. aprobat prin H.C.L.

Documentația aferentă P.U.Z. – Planșe cu propuneri și reglementări va fi întocmită pe suport topografic, cu viza OCPI Timiș.

D. Avize și acorduri necesare pentru elaborare PUZ:

Avizul C.J. Timiș - Arhitect Șef (aviz C.T.A.T.U.), Acord Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Aviz A.N.I.F. – Sucursala Teritorială Timiș, Aviz E-Distribuție Banat S.A., Avize de telefonie și fibră optică existente, Aviz operatori apă-canal, Aviz operatori gaze naturale, Aviz Direcția de drumuri și poduri județene Timiș, Aviz Direcția de Sănătate Publică, Aviz de Oportunitate, Raportul de informare și consultare a publicului, Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal care va evidenția categoriile de costuri care vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor rămâne în sarcina autorităților publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Avizele și acordurile obținute în baza certificatului de urbanism C.U. nr. 9 din 01.09.2020 vor fi luate în considerare cu condiția ca acestea să fie în termen de valabilitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – Dezvoltare zonă industrie, servicii, depozitare, producție și comerț în localitatea Pesac.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: *Agenția pentru Protecția Mediului Timiș, Bv. Liviu Rebreanu nr.18-18A, Timișoara.*

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
- | | | |
|--|--|---------------------|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |
- d.2) avize și acorduri privind:**
- | | | |
|--|---|--|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației. |
|--|---|--|
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie).**
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original).**
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) eliminată de pct.9 al art.I din ORDINUL Administrație Publică nr.1867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr.534 din 30 iulie 2010.
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): **taxa RUR.**
- Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **de 24 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR
TOMA CORNEL**

L.S.



**SECRETAR GENERAL COMUNĂ
DUMITRAȘ ANGELICA**

**Pentru Arhitect-Șef
INSPECTOR I PRINCIPAL
SELEJAN LUCIA**

Achitat taxa de: scutit de taxă.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de _____.

În conformitate cu prevederile <LLNK 11991 50 11 211 0 17>Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
L.S.

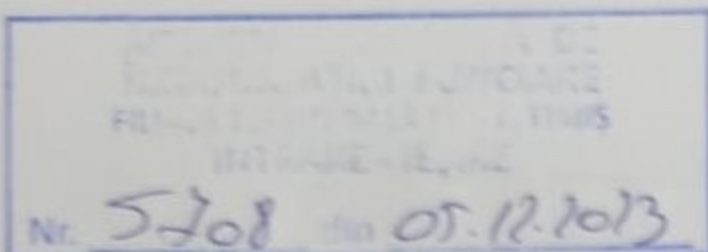
SECRETAR GENERAL COMUNĂ

**PENTRU ARHITECT-ȘEF
INSPECTOR I PRINCIPAL**

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



CERERE

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru procesarea și stocarea de către ANIF Filiala Teritorială _____ a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016. DA ☒ NU ☐
Dacă ați bifat căsuța NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

Subsemnatul TOMA CORNEL – Primar Comuna Pesac cu domiciliul (sediul)

în Comuna Pesac nr.360A

județul Timis,

vă rog să-mi eliberați (avizul/acordul ANIF) pentru lucrarea : Scoatere/Aviz Tehnic/PUZ

Denumire lucrare din C.U PUZ – DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC

CU nr 9/01.09.2020 Suprafața 67.713 MP

Nr. CF 400088 - intravilan

Localitate Pesac Județ Timis

Date Facturare (pentru persoane juridice):

Nume COMUNA PESAC

J _____, CUI 23062754

CONT RO09TREZ24A510103200030X, BANCA TREZORERIA STATULUI – SANICOLAU MARTE

Date Facturare (pentru persoane fizice):

CNP _____, CI SERIE _____ NR. _____

Data
05.10.2023

Semnătura,

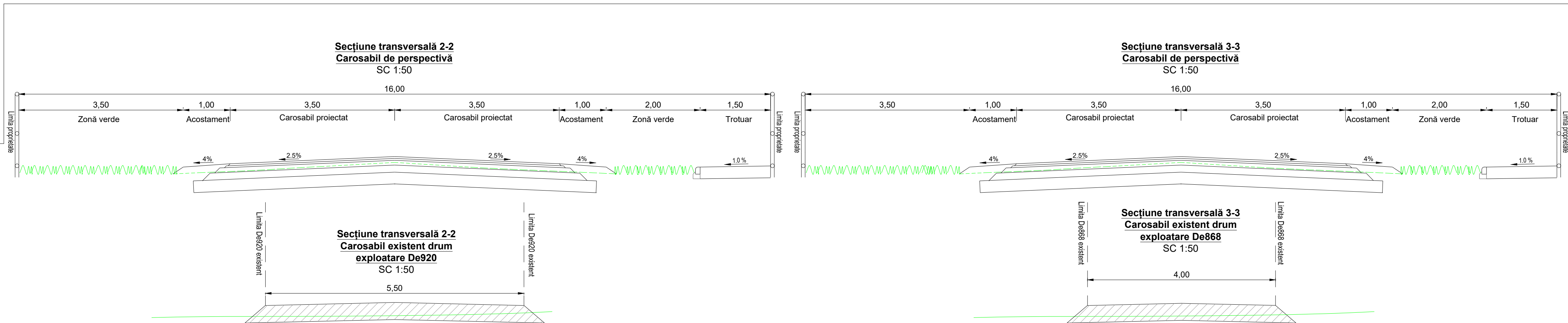
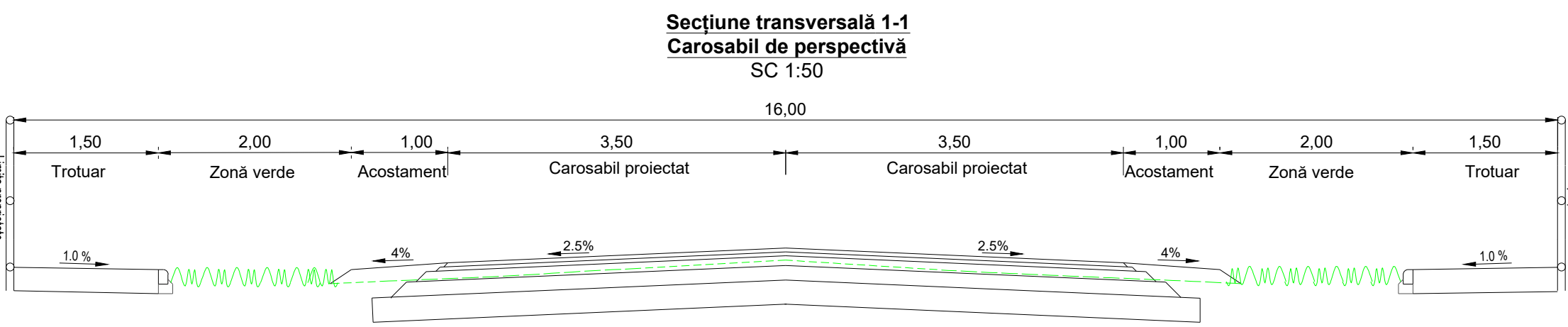




Drum exploatare De920
Drum exploatare De868

nr.cad.401701 - drum
nr.cad.401699 - drum

Zona verde



- LEGENDA
- Borduri 20x25 cm încadrare străzi și parcuri
 - Borduri 10x15 cm încadrare trotuare
 - Margine drum
 - Margine acostament
 - Limită de proprietate parcele
 - Trotuare propuse
 - Drumuri propuse
 - Parcări și căi de circulație interioare
 - Acostament
 - Zonă verde
 - Clădiri industrie/depozitare (amprenta la sol)
 - Zonă perspectivă de dezvoltare (se va dona)
 - Limită contur CF 400088
 - Contur drum exploatare De868
 - Contur drum exploatare De920

ACEST PROIECT ȘI INFORMAȚIILE CUPRINSE ÎN EL NU POT FI COPRIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARȚIAL SAU ÎN ÎNTREGIME DECĂT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. EUROENGINEERING TIMȘOARA S.R.L. ȘI ȘI NU VOR FI FOLOSITE ÎN ALT SCOP DECĂT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE.			
VERIFICAT			
EXPERT	NUME	Semnatura	CERINȚA
S.C. EUROENGINEERING TIMȘOARA S.R.L. Societate cu răspundere limitată, înregistrată la Registrul Comerțului din Timișoara, Județul Timiș, România Căminul nr. 1, etajul 1, Timișoara, România Tel: 0727710992			
REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA			
Botoșani, Județul Botoșani, România			
PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCȚIE ȘI COMERT ÎN LOCALITATEA PESAC			
Parcela C.F. nr. 400088, Comuna Pesac, Județul Timiș			
PLAN DE ÎNCADRARE			
PLAN DE SITUAȚIE			
PROIECT TRANȘILVANIA TIP			
PROIECT	Ing. COSMIN TUDOR	Scara: 1:5000	Foaie: P.0.2.
PROIECTANT	Ing. DRAGHICI ALEX.	1:5000	
DISCUTAT	Ing. TUDOR ALEXANDRU	1:5000	
VERIFICAT	Ing. CĂPÎȚĂ VLAD	2021	Planșă nr. 01

Catre **UAT PESAC**,

Va comunicam ca cererea dumneavoastra a fost inregistrata la E-Distributie cu numarul **18823170** din data **04/12/2023**.

Cu stima,
E-Distributie



nr.cad.400932

Statie pompare
nr.cad.400646

S=3.425mp
Zona verde

nr.cad.401323

nr.cad.400098
S=6.718mp

Propunere amplasare
post transformare
Sn=630kVA

rezerva - Primaria Pesac- CC intravilan

403099

403128

403130

403129

403131

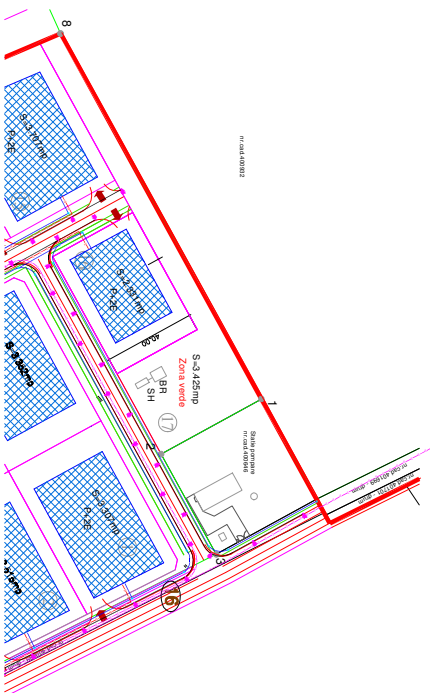
403132

403133

403134

PROIECTANT GENERAL : S.C. EUROENGINEERING TIMISOARA S.R.L.			
VARIANTATOR / EXPERT		NUME	SERIALITATEA / DATA
Anexa ANIE 16859/2021		68903A.0001 UK/R0	Beneficiar: PRIMARIA PESAC
		www.eld.ro	Amplasament: Parcela C.E.nr.400098, Comuna Pesac, Jud.Timis
300704, Timisoara, str. Magnoliei nr. 45			Titlu proiect: DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC
SPECIFICATIE : NUME:		Scara : 1:1000	Reglementari: PLIZ.
Set Proiect : Ing. Cosmin Tudor		Data : 12. 2021	Titlu planșă: INSTALATI ELECTRICE
Proiectat : Ing. Alin Tudor			Nr. planșă: E-01
Desenat : Ing. Alin Tudor			420x700

Punct de racordare - LEA 20kV

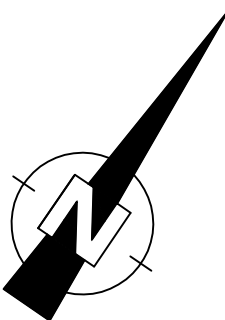


NOTA :
1. Proprietarii parcelelor vor incheia contract cu operatorul de distributie al energiei electrice din zona. Operatorul de distributie va inlocui fise de solutie pentru racordarea fiecarui consumator in parte.
2. Propunerea de amplasare a posturilor de transformare este informativa, solutia de alimentare a zonei studiate urmand a fi decisa de operatorul de distributie zonal.

LEGENDA

- Linie electrica subterana (LES) joasa tensiune 0,4 kV
- Linie electrica subterana (LES) medie tensiune 20 kV
- Traseu cablu subteran pentru iluminatul public
- Canalizatie telecomunicatii - 2 x PVC-M D90mm
- Stalp de iluminat public , metalic, h=11 m, echipat cu un corp de iluminat cu sursa LED 100W
- Camion de tragere pentru telecomunicatii
- Post de transformare de retea, in anvelopa de beton, 20kV/0,4kV, Sn=630 kVA, respectiv 800 kVA





- Inainte de inceperea lucrarilor de sapatura, pentru pozarea retelei de alimentare cu apa, se vor executa sapaturi de sonaj la capetele strazii pe latimea acestora, la care vor participa si emitentii de avize pentru retele de conducte si cabluri subterane in vederea depistarii si solutionarii eventualelor intersectii dintre acestea si reteaua de canalizare;
- In timpul executiei traseului conductei precum si pozitia exacta a caminelor de racord propus vor fi adaptate situatii inaltinute in teren.
- Transeea si pozarea conductelor se va executa conform Specificatiilor Tehnice si deseneilor tip

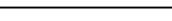
NOTA 2:

Clase si categorii de importanta

- In conformitate cu STAS 4273-83 Constructii hidrotehnice, Clasa de importanta
- In conformitate cu Cod proiectare seismica P100-1-2013, Partea I Cladiri, Clasa de importanta si expunere la cutremure:
- In conformitate cu HG 766/1997, Categoria de importanta:
- In conformitate cu HG 925/1995 si legea nr.10/1995-2018, Exigentele de performanta sunt:

- Rezistenta mecanica si stabilitate a (A)
- Igienă, sanatate si mediul inconjuror c (D)
- Siguranta si accesibilitate in exploatare d (B)
- Instalatii sanitare (Is)

C

	RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PP-MS,KG,SN8,Dn250 mm
	CONDUCTA REFULARE PROPUSA
	CAMIN CANALIZARE PROPUS
	STATIE POMPARE PROPUSA
	SENSUL DE CURGERE AL APEI
	CONDUCTA RACORD PROPUSA
	CAMIN RACORD PROPUS
	RETEA DISTRIBUTIE PROPUSA
	VANE INGROPATE PROPUSE
	HIDRANT PROPUS
	BRANŞAMENT PROPUS
	RETEA DEPLUVIALA PROPUSA PP-MSPCV, KG,SN8,Dn315 mm

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARȚIAL SAU ÎN ÎNTEGRIE ÎN SCOP AL ACCORDUL SCRIS AL S.C. EUROENGINEERING TIMIȘOARA S.R.L. SI NU VOR PUTEA FI FOLOSITE ÎN ALT SCOP DEȚUT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE.				
VERIFICATOR				
EXPERT				
	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
	S.C. EUROENGINEERING TIMIȘOARA S.R.L. Soc. Timișoara, str. Constantin Tel. Peshcu, nr. 4-6 parter, cam. 1, ap.1-Ljud. Timis Tel. 0727710992			Beneficiar: COMUNA PESAC
				Amplasament: JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA PESAC, C.F. nr. 400088
				Proiect nr.: 395209 21
SPECIFICATIA	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	ing. COSMIN TUDOR		1:3000	PLAN URBANISTIC SCALA - DEZVOLTARE PEZONA ÎN INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCȚIE ȘI COMERȚ ÎN LOCALITATEA PESAC
PROIECTAT	ing. Michaela KERESZTES			
DESENAT	ing. Andra COPESCU		Data: 2022	Titlu planșă:
VERIFICAT	ing. COSMIN TUDOR			PLAN DE SITUAȚIE REȚELE EDILITARE PE ZONA PUZ
				Planșă nr.: ED-02



FOAIE DE CAPĂT
Proiect nr. 395/ 2021

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC, PARCELA C.F. NR. 400088, COMUNA PESAC, JUD.TIMIS**

Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament : **COMUNA PESAC, JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar : **UAT COMUNA PESAC**

Proiectant general : **S.C.EUROENGINEERING SRL**

Proiectant specialitate: **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Crețu Emanuel, Str. Zimbrului nr. 12, Ghiroda, jud.Timis**
tel - 0744 532619

URBANISM – arh. Crețu Emanuel

Colaboratori :- Edilitare : **S.C.EUROENGINEERING SRL**
ing. KERESZTES MICHAELA

Electrice : **S.C. ELDD SRL**
ing. ALIN TUDOR

Topo : **P.F.A.ing.KINCSES BEATA**

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1.FOAIE DE CAPAT

2.BORDEROU

3.MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2. 1 – Evoluția zonei

2. 2 – Incadrarea în localitate

2. 3 – Elemente ale cadrului natural

2. 4 – Circulația rutieră și pietonală

2. 5 – Ocuparea terenurilor

2. 6 – Echiparea edilitară

2. 7 – Probleme de mediu

2. 8 – Opțiuni ale populației

2.8.1 – Opțiuni ale Consiliului Local Pesac

2.8.2 - Punct de vedere al beneficiarului

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 – Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 – Ridicare topo

3.1.2 – Referat geotehnic

3.1.3 – Studiu asupra problemelor de mediu

3.1.4 – Lucrări rutiere

3.2 -Prevederi ale P.U.G.

3.3.1 – Prevederi ale P.U.G. Pesac

3.3 – Valorificarea cadrului natural

3.4 – Modernizarea circulației

3.4.1 – Organizarea circulației rutiere

3.4.2 - Organizarea circulației pietonale

3.5– Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1 – Criterii principale de organizare urbanistică

3.5.2 – Funcțiuni

3.5.3 – Regim de aliniere și amplasare a construcțiilor

3.5.4 – Regimul de înălțime

3.5.5 – Frontul stradal

3.5.6 – Bilanț teritorial și indici maximi admisibili

3.6 – Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1– Alimentarea cu apă

3.6.2 – Canalizarea menajeră

3.6.3 – Canalizarea pluviala

3.6.4 – Alimentarea cu energie electrică

3.6.5 – Canalizare telecomunicații

3.6.6 – Alimentarea cu gaz

- 3.6.7 – Deșeuri menajere
- 3.7 – Protecția mediului
 - 3.7.1- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
 - 3.7.2 – Prevenirea producerii riscurilor naturale
 - 3.7.3 – Epurarea si preepurarea apelor uzate
 - 3.7.4 - Depozitarea controlata a deseurilor
 - 3.7.5 - Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
 - 3.7.6 - Organizarea sistemelor de spatii verzi
 - 3.7.7 - Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
 - 3.7.8 - Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana
 - 3.7.9 - Valorificarea potentialului turistic si balnear
 - 3.7.10 - Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore
- 3.8 – Obiective de utilitate publică
- 3.9 – Cadrul legal
- 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE
- 5. ANEXE
 - 5.1 – Certificate de Urbanism
 - 5.2 – Extras de Carte Funciară
 - 5.3 – Certificat de inregistrare fiscala comuna Pesac
 - 5.4 – Adeverinta declarare utilitate publica
 - 5.5 – Aviz Oportunitate Consiliul Local al comunei Pesac
 - 5.6. – Proces verbal avizat OCPI Timiș si plan avizat OCPI
 - 5.7 – Aviz A.N.Imbunătățiri Funciare
 - 5.8 – Aviz Agentia Protectia Mediului
 - 5.9 – Aviz Sanitar
 - 5.10 – Aviz Administratia Bazinala Ape Banat
 - 5.11 – Aviz e-Distributie Banat
 - 5.12 – Aviz RCS-RDS Romania SA
 - 5.13- Aviz Telekom
- Regulament Local de Urbanism
- Plan de actiune
- Raportul informarii si consultarii publicului

2. PIESE DESENATE

1. PLAN INCADRARE IN ZONA	PL.01
2. SITUATIA EXISTENTA	PL.02
3. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	PL.03
4. MOBILARE PARCELE	PL.04
5. PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR	PL.05
6. PLAN SITUATIE RETELE EDILITARE	PL.ED-01
7. REGLEMENTARI INSTALATII ELECTRICE	PL.E-01
8. PLAN DE SITUATIE SI PROFIL TRANSVERSAL	PL.D01

MEMORIU DE URBANISM

1 . INTRODUCERE

1.1 *Date de recunoaștere a documentației*

Denumirea lucrării - PUZ – DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT IN LOCALITATEA PESAC
intravilan Comuna PESAC, CF.NR. 400088, S teren – 67.713 m²

Beneficiar - COMUNA PESAC

Proiectant general - S.C. EUROENGINEERING SRL Timisoara

Proiectant urbanism- Birou Individual Arhitectura arh.Cretu Emanuel

Data elaborării - iulie 2022

1.2 *Obiectul lucrării*

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului UAT COMUNA PESAC ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 9 / 01.09.2020 si Certificatul de Urbanism nr. 9 / 23.09.2022 emise de către Primăria comunei Pesac legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizarii unei platforme industriale in care să se desfășoare activități de productie, depozitare si prestari servicii pe terenul înscris în C.F. Nr. 400088 Pesac, cuprinzând numarul top. 400088, suprafata de 67.713 m², categoria curti - constructii in intravilan, teren ce a apartinut fostelor unitati agro-zootehnice ale comunei, in prezent dezafectate.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism și cele ale ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2 000.

De asemenea s-a avut în vedere PUG Pesac .

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - zona studiata se definește in: zonă cu destinație de industrie, productie, depozitare, comert si prestari servicii

In cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U. Z. – ului, propunerea de urbanism a prevazut :

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcțional din vecinătate
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei
- completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legatura cu trama intravilanului prevazută prin P.U.G.
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității
- asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei; alimentarea cu apă, canalizarea, sisteme de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz
- reabilitarea conservarea și protecția mediului

1.3 Surse de documentare:

- P.U.G. al comunei Pesac
- parcelări existente în zonele adiacente
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă dintr-o parcelă proprietate a beneficiarului în intravilan, menționată în C.F. categoria curti-construcții, amplasate în zona de sud-est a intravilanului, cu acces din De 1050.

Terenul a aparținut fostelor unități agro-zootehnice ale comunei, în prezent dezafectate.

Planul de amenajare a teritoriului comunei Pesac propune pentru această zonă destinația de industrie, producție, depozitare, comerț și prestări servicii.

2.2 Incadrarea în localitate

Terenul este situat în sud-estul localității Pesac, iar vecinătățile sunt:

- la est terenuri curti-construcții în intravilan și De 921
 - la vest terenuri agricole în extravilan
 - la sud terenuri agricole în extravilan
 - la nord parcela păsuni în extravilan și Stația de pompare ape a comunei Pesac
- Suprafața terenului este de 67.713 m².

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m față de cota Mării Negre.

Amplasamentul cercetat se află în Zona Timisoara, jud. Timiș.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

Din punct de vedere al climei, zona se caracterizată printr-o climă continentală

moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de $10 - 11^{\circ}\text{C}$.

Precipitațiile medii anuale – 600 – 650mm

- vânturile dominante sunt de Est și Nord, apoi de cele de Nord - Vest și Sud

- anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- verile sunt uscate și lungi
- toamnele sunt lungi și cu temperaturi relativ constante
- iernile sunt blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului : $8,8^{\circ}\text{C}$.
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{\text{max.}} \geq 30^{\circ}\text{C}$): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1 924,1 ore/an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m^2 la 21.06 și 118 cal/m^2 la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160 – 180 zile

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Pesac sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

2.4 Circulația rutieră și pietonală

În prezent accesul pe parcelă se poate face din De 921 .

2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este :

- C.F. 400088 Pesac, în suprafață de 67,713 ha, curți-construcții intravilan, proprietar Comuna Pesac

În afara acesteia, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietatea comunei Pesac
- b) terenuri cu destinația de agricol, aflate în proprietate privată
- c) teren cu destinația pasune
- d) drum de exploatare De 921

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul a fost dezafectat de vechea funcțiune industrială agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii: a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație): - traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale

corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, servicii, depozitare și mica producție;

2.6 Echiparea edilitară

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă, iar canalizarea se poate face prin racordarea la noii consumatori prin extinderea rețelelor existente în localitatea Pesac, pe drumul De 921, precum și canale care să colecteze excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În interiorul terenului studiat nu există canal de desecare.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există rețea de gaze naturale.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul. Pe drumul de exploatare De921 adiacent terenului există rețele electrice aeriene. Se vor studia pentru acestea soluții de racordare de către ENEL a terenurilor viitoare la rețeaua electrică existentă.

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente.

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu .

2.7 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri curți-construcții dezafectate, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de teren.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

În zona luată în studiu pentru P.U.Z. nu se găsesc canale de desecare .

2.8 Opțiuni ale populației

Parcelarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinței locuitorilor pentru a se putea crea un surplus de locuri de muncă pentru locuitorii comunei. Terenul este proprietate publică privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt sedii pentru activități de producție, depozitare, comerț, amplasate pe loturi separate.

2.8.1 Opțiuni ale Consiliului Local Pesac

Urmare a hotărârii Consiliului Local Pesac și prin Avizul de Oportunitate emis cu nr.1/12.10.2020 cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- realizarea unei platforme industriale în care să se desfășoare activități de producție, depozitare și prestări servicii

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului

- dezvoltarea unei trame stradale corespunzătoare

- asigurarea necesarului de spații verzi;

- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

2.8.2. Punct de vedere al beneficiarului

Beneficiarul fiind UAT Comuna Pesac cerintele au fost exprimate prin emiterea Avizului de oportunitate si au fost prezentate la punctul anterior.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Ridicare topo

Conform prevederilor pentru această zonă sunt propuse:

- construirea unei platforme industriale logistice care să desfășoare activități de depozitare si prestari servicii și care va oferi noi locuri de muncă pentru locuitorii din zonele limitrofe ale comunei Pesac
- echiparea cu rețele edilitare necesare unei bune functionari a obiectivelor la standarde europene;

Documentația propune utilizările funcțional ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine.

Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu, are la bază ridicarea topografică realizată.

3.1.2. Referat geotehnic

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare recente (halocen superior), reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii de nisipuri si prafuri cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 ÷ 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi).

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in localitatea Pesac se inscriu in zona cu hazard seismic si sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$,

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului se face conform Normativului NP 074-2014 pe baza punctajului stabilit mai jos :

Clasificarea după :	Punctaj
1. Tipul terenului :	
- terenuri bune	2
2. Apa subterană :	
- fără epuismențe	1
3. Categoria de importanță (Conform HG 766/1997) :	
- medie :	3
4. Vecinătăți :	
- risc redus	1
5. Seismic :	
- zona de hazard seismic: $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7$ sec.	2
Total punctaj :	9

Categoria geotehnică : 1 (risc geotehnic redus).

Metoda de cercetare aleasă este cea prin foraje sau sondaje deschise în pământuri, STAS 1242-76.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare, pe

amplasament, s-au realizat un foraj geotehnic F1, până la adâncimea de 6,00 m.

Din forajul executat s-au prelevat probe tulburate de pământ în vederea determinării în laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificația geotehnică, pusă în evidență de forajul efectuat, este următoarea:

- 0,00...0,30 m, strat vegetal;
- 0,30... 2,30 m, praf argilos, gri maroniu, plastic consistent;
- 2,30... 6,00 m, praf nisipos, gri gălbui, plastic consistent.

Din probele de pământ prelevate, s-au determinat caracteristicile geotehnice și mecanice ale terenului folosite pentru calculele de rezistență, după cum urmează:

- greutatea volumică: $\gamma = 18,7 \text{ KN/m}^3$;
- limitele de plasticitate: $W_L = 31$; $W_P = 14$; $I_P = 17$, $I_C = 0,71$;
- porozitatea: $n = 44 \%$;
- indicele porilor: $e = 0,7$;
- modulul de deformare edometric: $M_{2-3} = 79 \text{ daN/cm}^2$;
- unghiul de frecare: $\phi = 20,7^\circ$;
- coeziunea: $c = 0,12 \text{ daN/cm}^2$.

Schița cu amplasarea investigațiilor geotehnice interprinse precum și fișa stratigrafică sunt prezentate în anexa referatului.

Apa subterană, a fost interceptată la adâncimea de 2,20 m.

Concluzii si recomandari :

În baza celor de mai sus afirmate precum și din datele tehnice inserate în fișa stratigrafică, anexată referatului, se pot trage următoarele concluzii și recomandări:

- sistemul de fundare poate fi cel de fundații continue sub pereți sau izolate sub stâlpi;
- pentru amplasamentul cercetat, se prevede o cotă de fundare min. la 80 cm;
- terenul apt de fundare este constituit din stratul, aflat în stare naturală, de praf argilos, gri maroniu, plastic consistent;
- prezentul studiu geotehnic servește doar pentru a oferi informații geotehnice sumare despre amplasament, în faza PUZ; pentru proiectare se vor întocmi studii geotehnice detaliate la fiecare obiectiv în parte;
- pentru o adâncime de fundare de 2,00 m și o lățime a tălpii de 1,00 m, la încărcări din gruparea fundamentală de calcul, se apreciază o presiune convențională de calcul $p_{\text{conv. barat.}} = 230 \text{ kPa}$, conform STAS-ului 3300/2-85, pentru alte adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii se vor aplica corecțiile necesare precizate de același stas, considerând $K_1 = 0,05$ și $K_2 = 1,5$. Se estimează $p_{pi} = 260 \text{ kPa}$ și $p_{cr} = 280 \text{ kPa}$;
- nivelul apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 3,20 m, dar un nivel maxim se poate estima a fi la 2,50 m adâncime, iar un nivel mediu la 2,70 m, valori mai exacte pot fi obținute doar pe baza unor investigații de lungă durată;
- cota de fundare propusă îndeplinește condiția de adâncime maximă de îngheț, care pentru acest amplasament este de 60-70 cm;
- nu sunt necesare sprijiniri ale gropilor de fundare și nici epuizmente, până la adâncimea de 1,50 m;
- clasa de expunere, conform NE 012/1-2007: XC2+XF1;
- clasa de cloruri conținute 0,20;
- seismic, amplasamentul se încadrează în zona de hazard seismic pentru care se consideră $a_g = 0,20 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec.}$, clasa de importanță: IV, categoria de importanță: D;

3.1.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de de producție, depozitare și prestări servicii, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului.

3.1.4 Lucrări rutiere

Ca lucrări rutiere ce se impun, sunt realizarea drumurilor de acces în zonă. Pentru realizarea drumurilor se vor transfera în condițiile prevăzute de lege, suprafețele necesare către domeniul public.

Realizarea drumurilor se va face ținând cont de prevederile P.U.G. Pesac,

Drumurile existente sau cele propuse vor avea prospecte modernizate

Drumurile se vor moderniza și realiza pe baza unor proiecte de specialitate întocmite de specialiști autorizați.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Între trotuar și marginea carosabilă a drumului se vor prevedea rigole, cât și spații plantate de aliniament.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Pesac

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - zona studiată se definește în: zonă cu destinație de industrie, producție, depozitare, comerț și prestări servicii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Regimul de înălțime pentru hale cu funcțiuni mixte va fi P, P+1E

Regimul de înălțime pentru clădire administrativă va fi P+2E

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea Circulației rutiere

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune alinierea parcelelor propuse la trama stradala propusă.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă este de acces auto și pietonal, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot apărea, tehnice și utilitare.

Sunt prevăzute modificări la drumurile existente în zona:

- continuarea drumurilor existente avizate anterior și executarea de drumuri noi la un prospect de 16,00 m cu două benzi de 3,00m lățime carosabil, trotuare și spații verzi de aliniament.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Se vor asigura parcuri pe terenurile proprietate raportat la funcțiunile propuse cf. R.G.U.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998)

Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se vor realiza șanțurile pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea pe această zonă se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

3.4.2. Organizarea circulației pietonale

Pentru circulație pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limitele parcelelor având o lățime de 1,50 m și fiind despărțite de circulația auto prin zone de plantații de aliniament.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Criteriile principale de organizare urbanistică - a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă

- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă
- organizarea circulației în zonă s-a realizat ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu, de necesitatea modernizării drumurilor datorită creșterii traficului actual impus și de P.U.G. s-a avut în vedere asigurarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele nou create.

Functional, parcela luată în studiu se împarte în următoarele zone funcționale:

- Zona destinată construirii de spații de producție, depozitare, servicii, comerț
- zona de circulații destinată strazilor și plantațiilor de aliniament
- Zona de spații verzi

3.5.2. Funcțiuni

Funcțiunile propuse în zonă sunt :

- industrie nepoluantă și depozitare, servicii, comerț
- sedii, reprezentanțe firme,
- construcții cu funcțiune mixtă compusă din funcțiunile enumerate mai sus (ex. gospodăria de apă, P.T. și s.r.m.s.)
- circulații auto, pietonale, parcaje, garaje, parking
- spații verzi, plantații de protecție

3.5.3. Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la 5,00 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Clădirile vor fi retrase de asemenea și față de spatele lotului la minimum 10,00 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Construcțiile se vor amplasa în așa mod încât să beneficieze de lumina naturală cu respectarea normelor în vigoare.

Construcțiile amplasate pe parcelele aflate la intersecții de străzi vor respecta retragerea obligatorie față de cele două laturi aflate spre stradă.

3.5.4. Regimul de înălțime

- regim de înălțime maxim :
 - P+1E+M/Er pentru spații de producție, depozitare, comerț, servicii P.O.T. maxim = 55%, CUT. Maxim = 1,500; H max. 12m
 - P+2E+M/Er pentru spații de birouri, P.O.T. maxim = 55%, CUT. Maxim = 1.500; H max. 12m

3.5.5. Frontul stradal

În cadrul zonei studiate frontul stradal al unui lot de locuințe variază de la 17,75 m la 50,0m. În adâncime terenul este variabil deoarece forma parcelelor determină dimensiunea, forma și suprafața loturilor, caracteristici ale loturilor ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor.

3.5.6. Bilantul teritorial și indici maximi admisibili

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
1	TEREN ARABIL INTRAVILAN	67.713	100	0	0
2	ZONA INDUSTRIALA, SERVICII, COMERT, DEPOZITARE, PRODUCTIE	0		55.530	82
3	ZONE VERZI	0		3.419	5
4	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		8.764	13
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	67.713	100	67.713	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona se va dezvolta din punct de vedere al utilitatilor prin realizarea rețelilor de apă, Canalizare și electrice. Aceasta se va face conform cerintelor impuse de proprietarii rețelilor comunale și de reglementările locale. Toate construcțiile noi se vor racorda obligatoriu la aceste rețele edilitare când se vor executa.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a zonei se va realiza prin extinderea rețelei comunale a localității Pesac până la zona studiată.

Sistemul de alimentare cu apă propus din PE-HD, PE100, PN10, SDR17, cu diametrul $D_e = 110$ mm, rețeaua având o lungime totală $L = 754$ m, rețeaua transportă atât debitul de consum curent cât și debitul de incendiu.

În extinderea localității Pesac se va monta un număr de 5 vane îngropate pentru sectionarea rețelei la diferite tronsoane. Pe rețeaua de distribuție proiectată se vor monta 4 buc hidranți supraterani de incendiu $D_n 80$ mm pe rețelele din polietilenă proiectate cu diametrul pe $D_e = 110 \times 6,6$ mm. Totodată rețeaua de apă va fi echipată cu 16 bransamente.

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești

$N_g(i) = 1/1.000 \times N(i) \times q_g(i)$ unde:

$N(i)$ – număr de locuitori $= 16 \times 10 = 160$ (186 de perspectivă) persoane pentru întreprinderi industriale

q_{g1} – debit specific $= 100$ l/or.zi

$N_{g1} = 1/1.000 \times (160 \times 100 \text{ l/or.zi}) = 18,6$ mc/zi

Necesarul de apă pentru nevoi publice

$N_p = 0,0$ mc/zi

CERINȚA DE APĂ TOTALĂ

$C = N_g + N_p = 18,6 + 0 = 18,6$ mc/zi

Determinarea debitelor caracteristice ale necesarului de apă

$Q_{ZI\ MED} = K_p \times K_s \times (N_g + N_p) = 1,15 \times 1,06 \times 18,6 = 22,7$ mc/zi (0,26 l/s)

-necesarul de apă pt. acoperirea pierderilor inevitabile din sistemul de distribuție, datorită avariilor și imperfecțiunilor de execuție.

$K_p = 1,05$

-spălarea conductei de aducțiune, rețele de distribuție și a rezervoarelor

$K_s = 1,02$

Stăția de tratare este existentă așa că :

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

$Q_{ZI\ MED} = 22,7$ mc/zi

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

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

unde :

$K_{ZI} = 1,35$ coeficient de variație zilnică pentru nevoile gospodărești și nevoi publice. (Tabel 1, SR 1343)

$Q_{ZI\ MAX} = 1,35 \times 22,7 = 30,64$ mc/zi

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

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

unde : $k_o = 2,8$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim determinat conform (Tabel 3, SR 1343)

$Q_{ORAR\ MAX} = 2,8 \times 30,64 / 24 = 3,6$ mc/h (1,0 l/s)

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

3.6.2 Canalizarea menajera

Sistemul de canalizare menajeră propus este de tip separativ, apele menajere se vor colecta la canalizarea menajera proiectata pe zona PUZ și se va descarca în statia de epurare existenta.

Reteaua de canalizare gravitacionala cu o lungime totala de $L=736$ m, se va realiza din tuburi de PVC-KG, SN8, cu diametrul de $D=250$ mm. Pe rețeaua de canalizare sunt prevazute camine de vizitare amplasate la capetele strazilor (tronsoanelor), la schimbare de panta, în aliniament, iar la intersectii de strazi și la subtraversari de drumuri județene, respectiv sătești. S-au prevazut camine prefabricate din beton armat. S-au prevazut în numar de aproximativ 18 buc. Se prevad un număr de 16 camine de racord ale parcelelor propuse.

Conducta de refulare ale statiei de pompare compacta se vor realiza din tuburi de polietilena (PEHD PE 100 PN10 SDR 17), cu diametrul $De90$ mm cu lungimea totala de $L=80$ m.

Ținând cont că relieful nu permite în totalitate scurgerea gravitațională s-au prevăzut 1 stație de pompare care deserveste extinderea localitatii.

Rețeaua de canalizare se va realiza în sistem separativ de canalizare; colectarea apei uzate prin curgere liberă și prin pompare în statia de epurare, acesta având urmatoarele avantaje:

- cost redus în exploatare
- consum redus de energie electrică
- siguranța mare în timpul exploatării
- întreținerea rețelei nu necesită personal cu înaltă calificare
- funcționabilitatea sistemului este garantată și în cazul în care racordarile nu se fac în același timp,
- capacitatea sistemului de a suporta viitoare extinderi ale sistemului de canalizare menajeră.

Construcția este subterană executată în cămin din polietilenă prefabricată:

- corp, pereti dubli PE 80;
- $Di = 2000$ mm;
- $H = 4500$ mm;
- Fund: placă PEHD – 12 mm nervurat;

Conform STAS 1846/90 debitele de canalizare sunt:

- $Q_{UZI\ MED} = 1 \times Q_{UZI\ MED} = 22,7$ mc/zi
- $Q_{UZI\ MAX} = 1 \times Q_{UZI\ MAX} = 30,64$ mc/zi
- $Q_{UORAR\ MAX} = 1 \times Q_{UZI\ MAX} = 3,6$ mc/h (1,0l/s)

3.6.3 Canalizarea pluviala

Canalizarea pluviala proiectată preia apele pluviale de pe strazile propuse pe zona PUZ prin intermediul gurilor de scurgere (cu geiger sub ele). Colectarea apelor pluviale se realizeaza astfel: apele pluviale se colecteaza gravitacional de la gurile de scurgere 39 buc prin intermediul canalizarii pluviale în separatorul de hidrocarburi pentru $V_u=100$ l/s (cu dimensiunile în plan de $L \times l \times h = 4,0m \times 2,02m \times 2,95m$) și apoi în bazinul de retenție cu un volum util de $V_u=37$ mc (cu dimensiunile în plan de $L \times l \times h = 5,54m \times 4,40m \times 2,56m$), iar descarcarea apelor din bazin se va face prin preaplin la pasunea comunei.

Teava PVC KG, SN8, $D250$ -curgere gravitacională = 1022 m.

Pe rețeaua de canalizare pluviala sunt prevăzute camine de vizitare amplasate la schimbare de pantă, în aliniament și la intersecții de străzi în cadrul PUZ-ului. S-au prevăzut cămine prefabricate din beton armat, în număr de aproximativ 25 buc.

Gurile de scurgere se vor racorda prin intermediul gaigerelor la rețeaua de canalizare pluviala propusa pe zona PUZ. Căminele de geiger au diametrul interior $\square 425$ mm și $H_i=1500$ mm și sunt prevazute din PE. Acestea se vor realiza conform planului de

situatie la o distanta de max 25 m pe o parte si pe cealalta a carosabilului propus pentru a putea colecta apele de pe suprafata aferenta acestora.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua LEA 20kV existenta in zona. Solutia se va definitiva de S.C ENEL DISTRIBUTIE Banat SA.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelor nr. 1, 2, 3, 4 si 5 cu functiune de zona industrie, servicii, depozitare, productie si comert P+2E, $P_i=1230$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}=550$ kW. Se propune amplasarea a unui post de transformare de retea, 20/0,4 kV, cu $S_n=630$ kVA.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelor nr. 6, 7, 8, 9,10 si 16 cu functiune de zona industrie, servicii, depozitare, productie si comert P+2E, $P_i=1470$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}=670$ kW. Se propune amplasarea a unui post de transformare de retea, 20/0,4 kV, cu $S_n=800$ kVA.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelor nr. 11, 12, 13, 14 si 15 cu functiune de zona industrie, servicii, depozitare, productie si comert P+2E, $P_i=1580$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}=710$ kW. Se propune amplasarea a unui post de transformare de retea, 20/0,4 kV, cu $S_n=800$ kVA.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i=61 \times 0,1$ kW = 6,1 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}= 61 \times 0,1$ kW = 6,1 kW.

Puterea instalata estimata totala este $P_i=4286$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}= 2146$ kW x 0,9≈2 MW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

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 energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

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 energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

Racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați.

3.6.5 Canalizație telecomunicații

Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

O dată cu realizarea drumurilor se vor prevedea și tuburile de protecție aferente rețelelor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatului stradal și rețelelor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime, conform normativelor.

La elaborarea proiectelor și la realizarea lucrărilor de specialitate se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.6.6 Alimentarea cu gaz

În zona parcelată nu există rețele de gaze naturale.

3.6.7 Deseurile menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare parcelă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces, va fi împrejmuita și impermeabilizată.

Distanța de la spațiul de depozitare a deșeurilor până la ferestrele casei cele mai apropiate trebuie să fie de minim 10 m. Dacă nu este posibil se vor amenaja spații închise de depozitare deșeurilor.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

3.7. Protecția mediului

În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția de spații de producție, depozitare și prestări servicii.

3.7.1- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane
- depozitarea deșeurilor menajere și a deșeurilor rezultate din activitățile de producție, depozitare, servicii, comerț în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate și preluate de către operatori specializați, pe baza unui contract de servicii între detinatorii spațiilor și acești operatori.

- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager, nu se va interveni în zonele plantate cu alei din beton turnat, acestea se vor realiza din dalaje de piatră naturală, lemn, etc.

- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere sau deșeurile din procesele economice în afara rețelelor și spațiilor special destinate

3.7.2- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt necesare măsuri împotriva producerii riscurilor naturale. Terenul nu este afectat de posibilitatea de producere de situații catastrofale legate de instabilitatea terenului sau de producere de inundații.

3.7.3- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Protecția calității apelor

Surse de poluanți pentru apa freatică:

a. apa menajeră - Sursa de apă: din rețeaua localității Pesac

Consumul de apă: Nr. de oameni: 160. Nr. de ore pentru consum: 24 ore/zi

Volum de apă consumat : $Q_{or\ max} = 3,63\ mc/h\ (1,0\ l/s)$

Volumul de ape uzate evacuate la canal : - $Q_{uz\ or\ max} = 3,63\ mc/h\ (1,0\ l/s)$

Sistemul de canalizare menajeră propus este de tip separativ, apele menajere se vor colecta la canalizarea menajera proiectata pe zona PUZ și se va descarca in statia de epurare in curs de executie in comuna Pesac.

b. Apa pluviala: Canalizarea pluviala proiectată preia apele pluviale de pe strazile propuse pe zona PUZ prin intermediul gurilor de scurgere (cu geiger sub ele). Colectarea apelor pluviale se realizeaza astfel: apele pluviale se colecteaza gravitational de la gurile de scurgere 39 buc prin intermediul canalizarii pluviale in separatorul de hidrocarburi pentru $V_u=100\text{l/s}$ (cu dimensiunile in plan de $L \times l \times h = 4,0\text{m} \times 2,02\text{m} \times 2,95\text{m}$) si apoi in bazinul de retentie cu un volum util de $V_u=37\text{ mc}$ (cu dimensiunile in plan de $L \times l \times h = 5,54\text{m} \times 4,40\text{m} \times 2,56\text{m}$), iar descarcarea apelor din bazin se va face prin preaplin la pasunea comunei.

3.7.4- Depozitarea controlata a deseurilor

Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate selectiv in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprinderea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii.

Deșeurile rezultate 23 mc/an, compuse din:

- Ambalaje și pierderi funcționale de produse, care se pot ușor colecta selectiv în containere de 1,2 – 2,0 mc, sau prin amplasarea de pubele sau saci speciali la fiecare locuință, în spații special amenajate prin proiect.

Deseurile din activitatile de productie, depozitare, servicii, comerț ce se vor desfasura vor fi depozitate selectiv in pubele si containere specializate care vor fi ridicate si golite de catre operatori specializati , pe baza unui contract de servicii între detinatorii spatiilor și acesti operatori sau vor fi transportate la firme specializate pentru tratarea si neutralizarea respectivelor deseuri. .

3.7.5- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Propunerile din prezenta documentație de urbanism nu schimba categoria de folosință a terenului de teren curti-construcții in intravilan, deci nu se pune problema de degradare a terenurilor. Nu sunt necesare lucrari de consolidare a terenurilor. Canalele de desecare din zona nu vor fi afectate. Drumurile propuse sunt prevazute cu aliniamente de spatii verzi.

3.7.6- Organizarea sistemelor de spatii verzi

Soluțiile de urbanism propun realizarea de doua tipuri de spatii verzi :

- o zona verde compacta ce se va inscrie ca atare in cartea funciara si care va avea destinatia de spatiu verde aferent zonei si care va avea caracteristicile specificate in punctul anterior privind Zonele verzi plantate
- spatii verzi de aliniament care sunt prevazute de-a lungul cailor de circulatie si care vor fi plantate cu arbori, arbusti si gazon. Acestea vor fi o protectie impotriva prafului, zgomotului si aerului poluat de la gazele de esapament ale autovehiculelor.

Reglementarile spatiului verde se va face cu respectarea Legii nr.24 din 2007.

Sunt permise alei pietonale, amplasarea de mobilier urban specific, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere, elemente urbane pentru publicitate, și altele asemenea, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise :

- Aruncarea de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi
- ocuparea cu construcții provizorii a zonelor verzi
- ocuparea cu construcții permanente a zonelor verzi
- diminuarea suprafețele spațiilor verzi

- producerea de tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retenție, stații pompare, posturi de transformare, fire de electrice și de telecomunicații, etc) cu o suprafață de maxim 10% din suprafața zonei verzi, cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

3.7.7- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona nu sunt bunuri de patrimoniu ce necesită protejare și nici nu este nevoie de instituire de zone protejate.

3.7.8- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Terenul care face obiectul lucrării este teren în intravilan aflat între zone care sunt agricole. Prin continuarea sistematizării zonei se reduce conflictul privind funcționalitățile dintre activitățile agricole și cele de caracter productiv. Se produce o ameliorare a urbanizării prin viitoarele construcții și apariția de spații verzi plantate.

3.7.9 - Valorificarea potențialului turistic și balnear

Zona nu are caracter turistic și nici balnear. Este o zonă cu destinația de construire de producție nepoluantă, dotări, comerț și servicii.

3.7.10- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Terenul nu este afectat de nici o rețea de comunicație majoră și nici de rețele edilitare majore. Este liber de orice sarcină.

3.8. Obiective de utilitate publică

Ca obiective de utilitate publică se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru realizarea drumurilor și a zonei de rețele edilitare și posibilitatea realizării în zonă de funcțiuni cu caracter public.

Din totalul zonei studiate în cadrul P.U.Z.:

- 18 % este prevăzut a trece din proprietatea privată în proprietatea publică a Consiliului Local Pesac, reprezentând drumurile comunale și zona verde.

- 82 % este prevăzut a rămâne în proprietatea privată a Consiliului Local Pesac

Lucrările propuse a se realiza sunt : căi de comunicație, străzi secundare din interiorul platformei, echiparea tehnico- edilitară, lucrări de protecția mediului.

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal-în zonele unde profilul stradal nu este asigurat-se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, ce sunt propuse a fi cedate domeniului public, conform planșei "Proprietatea și circulația terenurilor – pl.nr. 05".

Drumurile propuse vor trece din domeniul privat în domeniul public.

Eliberarea Autorizațiilor de Construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- Rețea de alimentare cu apă
- Rețea de alimentare cu energie electrică
- Canalizarea menajeră
- Rețea de telecomunicații
- Asigurarea circulației

3.9. Cadrul legal

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000; HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

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

Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

Alte acte normative conexe

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate și integrate în viitorul P.U.G. Pesac
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus

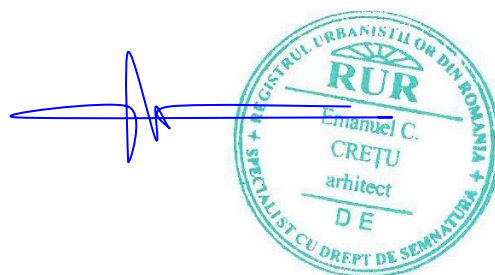
pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări care pot condiționa aplicarea prezentului PUZ:

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.
- Implicarea beneficiarului în proiecte de parteneriat public-privat, în vederea atragerii de fonduri structurale, datorită faptului că echiparea întregii zone depășește cu mult posibilitățile de realizare ale acestora de către administrația locală.
- Preluarea drumurilor de acces în domeniul public și extinderea rețelelor Tehnico-edilitare reprezintă prioritatea în dezvoltarea efectivă a zonei, eliberarea autorizației de construire fiind condiționată de existența acestora sau în cel mai defavorabil caz de existența unor proiecte în fază de execuție. În faza finală se vor amenaja drumurile de acces, în vederea unei funcționări în condiții normale a zonei.

Pentru alte funcțiuni decât cele propuse se vor respecta și realiza parări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

Intocmit :
arh. Crețu Emanuel





EUROENGINEERING TIMIȘOARA

PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INFRASTRUCTURĂ ȘI REȚELE EDILITAR

Cod A-38

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE CALITATIVĂ
A DOCUMENTAȚIEI DE PROIECTARE

„ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ ZONA INDUSTRIALĂ”

Încheiat astăzi 07.12.2023, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte între **S.C. EUROENGINEERING TIMIȘOARA S.R.L.**, reprezentată de **ing. COSMIN TUDOR** în calitate de PROIECTANT și **COMUNA PESAC**, reprezentată de **TOMA CORNEL**, în calitate de BENEFICIAR, pentru primirea următoarelor:

„ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ ZONA INDUSTRIALĂ”

- Documentație PUZ - Dosar complet, inclusiv aviz CJT

Cu ocazia analizei efectuată de către **COMUNA PESAC**, s-a constatat că documentația elaborată de **S.C. EUROENGINEERING TIMIȘOARA S.R.L.** care face obiectul contractului 3755/12.10.2018 dintre cele două părți, îndeplinește cerințele specificate și documentația a fost recepționată.



PROIECTANT
S.C. EUROENGINEERING
TIMIȘOARA S.R.L.
ing. COSMIN TUDOR





EUROENGINEERING TIMIȘOARA

PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ ÎN CONSTRUCȚII CIVILE, INFRASTRUCTURĂ ȘI REȚELE EDILITAR

Cod A-38

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE CALITATIVĂ A DOCUMENTAȚIEI DE PROIECTARE

„ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ ZONA INDUSTRIALĂ”

Încheiat astăzi 07.12.2023, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte între **S.C. EUROENGINEERING TIMIȘOARA S.R.L.**, reprezentată de **ing. COSMIN TUDOR** în calitate de PROIECTANT și **COMUNA PESAC**, reprezentată de **TOMA CORNEL**, în calitate de BENEFICIAR, pentru primirea următoarelor:

„ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ ZONA INDUSTRIALĂ”

- Documentație PUZ - Dosar complet, inclusiv aviz CJT

Cu ocazia analizei efectuată de către **COMUNA PESAC**, s-a constatat că documentația elaborată de **S.C. EUROENGINEERING TIMIȘOARA S.R.L.** care face obiectul contractului 3755/12.10.2018 dintre cele două părți, îndeplinește cerințele specificate și documentația a fost recepționată.

BENEFICIAR
COMUNA PESAC
TOMA CORNEL

PROIECTANT
S.C. EUROENGINEERING
TIMIȘOARA S.R.L.
ing. COSMIN TUDOR



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL

**DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE SI COMERT
PARCELA CF.NR. 400088 PESAC, NR. TOP 400088, JUD. TIMIS**

BENEFICIAR : COMUNA PESAC

CAP. 1 - GENERALITATI

Art.1 - 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Dezvoltare zona industrie, servicii,depozitare, productie si comert, C.F. nr. 400088 comuna Pesac, jud.Timis" si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor în zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor,natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Art.2 - 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;

- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal,

1.3 Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la “PLAN URBANISTIC ZONAL- DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE SI COMERT , Parcela c.f.nr. 400088, EXTRAVILAN PESAC, jud. Timiș”, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Pesac, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Pesac, jud. Timiș constituită din parcela cu nr.cad. 400088 în suprafață totală măsurată de 67.713 mp, extravilan Pesac.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliul Local Pesac preluarea prevederilor considerate benefice pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

CAP. II - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.4 – II.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi publice pe teren natural, nu mai puțin de 5% din suprafața totală a parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal și a unui procent de 20% în cadrul fiercării parcele rezultate.

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

Art.5 – II.2 Regulii cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică.

Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Art.6 – II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural , vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală , cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală pe o perioadă de minim 1 ½ h.

II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Parcellele vor avea acces direct din drumurile publice. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

II.3.3 Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile trebuie să fie amplasate :

- la 5,00 m față de frontul stradal conform cu aliniamentul indicat în planșa “ Plan de situatie, Reglementări Urbanistice – pl. 03 ”. Pentru parcelele aflate la intersecții de strazi se va respecta distanța de 5,00 m la ambele fronturi stradale.

- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile trebuie să fie amplasate :

- la 10,00 m față de limita din fata si din spate, si 6,00 m fata de limitele laterale, conform cu aliniamentul indicat în planșa “ Plan Reglementări Urbanistice – pl. 03 ”.

- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei conform atât cu reglementările în vigoare cât și cu normele locale.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc.

II.3.5 Poziționarea coamei în raport cu axul drumului

Fiind o zonă de construcții industriale nu se impune o anumită poziționare a coamei fata de axul drumului.

Art.7 - II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1 Accese carosabile

Execuția străzilor 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 sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate , apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

II.4.2 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, cu trotuare de minim 1,50 m latime.

Art.8 – II.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități pe cheltuiala dezvoltatorului conform planului de acțiune.

Toate rețelele stradale : alimentare cu energie electrică,apă,canalizare,gaze naturale, telecomunicații se vor realiza îngropat

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare : alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Rețelele de energie electrică,gaze naturale,telecomunicații,apă,canalizare sunt proprietatea publică a comunei.

II.5.1. Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită este obligatorie bransarea la rețeaua de apa comunala a localitatii Pesac .

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

1. ape uzate – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate menajera comunala dupa executia acesteia este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

2. ape pluviale – orice amenajare realizată pe o parcela trebuie rezolvată în așa fel încât să nu permita scurgerea apelor pluviale pe terenuri din vecinătate
– orice amenajare trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale prin canalizatia interioara prevăzute în proiect

II.5.2 Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale noi ce se vor racorda la rețeaua electrica. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

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 construcției sau zonei înconjurătoare.

II.5.3 Rețele termice, alimentarea cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Art.9– II.6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor

II.6.1 Parcelarea

Caracteristici ale terenurilor:

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă : 500 mp
- Lățimea la stradă să fie mai mică decât adâncimea parcelei
- să fie accesibil dintr-un drum public
- să aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

II.6.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale.

Pentru halele de productie, depozitare,comert sau servicii inaltimea va fi in regim P, cu o înălțime maximă de 12,00 m.

Pentru spatiile de birouri, administratie regimul de înălțime va fi în limita max.P+2E, cu o înălțime maximă de 12,00 m .

Construcțiile cu învelitori tip șarpantă, vor avea panta acoperișului între 30– 40 °.

II.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi : alb,alb-gri natur,ocru,culori armonizate.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă

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

Invelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau caramidă aparentă special executată în acest sens.

II.6.4 Procentul de ocupare a terenului

Se consideră P.O.T. maxim = 55% pentru zona de industrie, comerț, depozitare, servicii, producție

Coeficientul maxim de utilizare a terenului : C.U.T. maxim admis pentru zona industrie, comerț, depozitare, servicii, producție este 1,500.

Art.10- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

II.7.1 Parcaje

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei conform atât cu reglementările în vigoare cât și cu normele locale. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor locale în vigoare.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje și parcaje.

II.7.2 Spații verzi

Se va trata ca spațiu verde cel puțin 20 % din suprafața totală a fiecărei parcele.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton, dală piatră sau tip cărămidă.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 republicată.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

II.7.3 Împrejurimi

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul construcțiilor în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentale. Înălțimea împrejurimilor va fi de max. 1,80 m cu soclu plin de 0,30- 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la construcții și până la spațiile lotului se pot realiza împrejurimi opace (zidărie) cu o înălțime max. de 2,0 m

Sunt de preferat împrejuririle cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.

Se interzice utilizarea sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la împrejurimi.

CAP. III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

Art.11 - Unități și subunități funcționale

I - subunitatea de industrie, producție, servicii, depozitare

C – subunitatea cai de comunicatii rutiere
Sv – subunitatea spatii verzi, perdele protectie

CAP. IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.12- IV.1 I – Subunitatea de industrie, productie, servicii, depozitare

IV.1.1 Delimitare.

Subunitate de industrie, productie, servicii, comert, depozitare este delimitată de artere de circulație, terenuri intravilane cu funcțiunea de industrie, productie, servicii, comert, depozitare și terenuri extravilane arabile.

IV.1.2 Caracteristici.

Subunitatea este destinată construcțiilor cu destinația de industrie, productie, servicii, comert, depozitare, cu regim de înălțime de max. P+2E

IV.1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este cea de **industrie, productie nepoluanta, servicii, comert, depozitare.**

Funcțiuni permise

- hala cu spatii administrative , productie nepoluanta , depozitare cu caracter nepoluant, comert, logistica, servicii ;
- cladire de birouri
- constructii pentru echipare tehnico-edilitare ;
- constructii pentru stationari auto ;

Este obligatorie și cade în sarcina proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Funcțiunile permise cu conditii.

- instalatii tehnologice – doar in conditiile ca studiul de impact sa demonstreze ca nu au un caracter poluant pentru mediul inconjurator;
- pot fi admise ,cu caracter de exceptie , spatii de locuit destinate personalului de supraveghere si intretinere, dar nu si locuinte de serviciu.

Funcțiunile interzise.

- constructiile cu caracter industrial echipate cu instalatii tehnologice cu caracter poluant,
- depozite de deseuri cu caracter permanent,

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

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

Alipire – nu este cazul

Dezlipire – nu este cazul

Art.13- IV.3 Subunitatea căi de comunicații rutiere

IV.3.1 Delimitare.

Subunitatea C se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

IV.3.2 Caracteristici.

Subunitatea C este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate obiectivele și parcelele noi propuse.

În organizarea ierarhică a circulațiilor, s-au organizat străzi colectoare, străzi principale și străzi secundare, fiecare dimensionate corespunzător.

IV.3.3 Reglementări.

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 și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservesc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu afecteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmării:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

Art.14- IV.4 Subunitatea pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

IV.4.1 Delimitare.

Subunitatea Sv este amplasata intre Statia de foraj si pompare aflata la est, pasunea cu C.F.nr. 400932 si parcelele de industrie, productie, servicii, comert, depozitare propuse.

IV.4.2 Caracteristici.

Subunitatea Sv este destinată zonelor verzi amenajate.

IV.4.3 Reglementări.

Reglementările spațiului verde se va face cu respectarea Legii nr.24 din 2007.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise :

- Aruncarea de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi
- ocuparea cu construcții provizorii a zonelor verzi
- ocuparea cu construcții permanente a zonelor verzi
- diminuarea suprafețele spațiilor verzi
- producerea de tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor,

deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retenție, stații pompare, posturi de transformare, fire electrice și de telecomunicații, etc) cu o suprafață de maxim 10% din suprafața zonei verzi, cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

CAP.V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.15 - Amplasamentul PUZ-ului este reglementat conform documentatiei de Urbanism nr.139/2001 faza PUG Periam, localitatea Pesac, aprobată prin HCL 56/27.12.2002, insusita prin HCL Pesac nr.52/03.06.2009 si prelungita cu prin HCL Pesac nr.94/23.12.2015 si HCL Pesac nr.59/30.07.2018 ca teren destinat pentru Zona de industrie, productie, servicii, depozitare, cai de comunicatii si utilitati.

Subunitatile functionale propuse **I** - subunitatea de industrie, productie, servicii, depozitare, **C** – subunitatea cai de comunicatii rutiere, **Sv** – subunitatea spatii verzi, perdele protectie se incadreaza in prevederile PUG Pesac - faza PUG in curs de reactualizare.

CAP. VI - CONCLUZII

Art. 17 – Prevederi finale

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL al comunei Pesac.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcelă 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 aprobării 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. Crețu Emanuel

