



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



PROIECT DE HOTĂRÂRE
NR. 133 DIN 23.10.2025

Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.

Primarul Comunei Săcălaz,

Văzând Cererea nr. 48783 din 22.09.2025, înaintată de către MODREA ADRIAN, prin care solicită aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Săcălaz, a documentației de urbanism „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023” întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, pentru terenul intravilan, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z;

Văzând Cartea funciară cu nr. 417213 -Săcălaz, în suprafața de 30.000 mp, teren arabil intravilan;

Având în vedere referatul compartimentului de specialitate nr. 49190 din 23.09.2025, prin care se propune analiza și aprobarea de către Consiliul Local Săcălaz, a documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023” întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, pentru terenul intravilan, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z;

Se instituie interdicție de construire și emitere autorizație de construire pe toate parcelele până la asigurarea accesului din domeniul public ce urmează a fi construit prin PUZ-ul în curs de reglementare.

- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public, conform planșei - Proprietatea asupra terenurilor, și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat de către investitor;

- extinderile de rețele edilitare din localitatea Săcălaz până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public.

- văzând Certificatul de Urbanism nr. 379 din 02.10.2023, emis de Primăria Comunei Săcălaz, prelungit la data de 03.10.2024;
- văzând **Avizul de oportunitate nr. 34870 din 15.09.2023**, emis de Primăria Comunei Săcălaz;
- având în vedere **avizele**: Extras de carte funciara nr. 254219/16.09.2025, Rețele Electrice Banat nr. 24422631/25.07.2024, ORANGE nr. TMp_464/10.11.2023, Procesul verbal de recepție OCPI Timis nr. 4603/2023, Aquatim SA -aviz tehnic de amplasament nr. 63020/20.11.2023, Aquatim aviz de furnizare utilități nr. 63016/DT-STA/20.11.2023, ANIF nr. 55/22.02.2025, DSP TIMIȘ nr. 27341/921/C/08.11.2023, ABA BANAT nr. ABAB-245/13.06.2024, OSPA TIMIS nr. 1737/14.11.2023, MADR nr. 8793/11.12.2023, ISU „BANAT” nr. 4346366/30.10.2023, MAI nr. 4346367/30.10.2023, A.P.M. Timis nr. 78/16.79.2024, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4203-1843/23.04.2024,
- Având în vedere **Avizul Consiliului Județean Timiș - Arhitect Șef, nr. 76/08.09.2025**, cu condiții: -
- Se instituie interdicție de construire și emitere autorizație de construire pe toate parcelele până la asigurarea accesului din domeniul public ce urmează a fi construit prin PUZ-ul în curs de reglementare.
- Asumarea prin Planul de acțiune a construirii podețului peste canalul de desecare Hcn594, în vederea asigurării accesului,
- - autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public;



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ**



- asigurarea tuturor utilităților necesare în conformitate cu Planul de acțiune, asumat de către dezvoltator;
 - certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire emisă cu respectarea documentației de urbanism, sunt branșate la utilitățile asumate prin Planul de acțiune,
 - respectarea prevederilor Legii 114/1996, privind locuințele, actualizată (Anexa 1)
 - respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize/acorduri;
 - respectarea planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse precum și etapizarea realizării investițiilor (art. 18, alin. 3 din Ordinul 233/2016);
 - extinderile de rețele edilitare până la amplasament se vor rezolva pe terenurile din domeniul public;
 - Văzând Planul de acțiune cu numărul 47428/11.09.2025, prin care inițiatorul Puz-ului își asumă în procent de 100% realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și rutiere;
- Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile: a) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 10 pct. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 1 alin. (2), art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. a) combinat cu alin. (3) lit. a), art. 138, art. 139, art. 140 alin. (1) - (3), art. 197, art. 198, art. 199 și art. 240 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art. 25, alin. 1, art. 47, art. 49, art. 56, alin. 4, 5, art. 57 și art. 61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor, art. 2, alin. 2, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executărilor lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare – conținutul cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- Având în vedere prevederile Legii nr. 7/1996 - a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Având în vedere Ordinul 600/2023, art. 103 alin. (1);
- Conform art. 136 și art. 139, alin. 3, lit. g, din O.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, adopta prezentul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se propune spre aprobare „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, com. Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN;

Art. 2. Se propune spre aprobare Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, com. Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN;

Art. 3. Se propune spre aprobare Planul de acțiune aferent P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, com. Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN;

Se va respectarea următoarea zonificare funcțională cu următorii indicatori maximali:

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE:

- funcțiuni permise: locuințe cu maxim două unități locative/parcela;
- regim înălțime maxim admis .S+P+1E+M, POT 35%, CUT 1,05, pentru parcelele 5-28;



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



ZONA SERVICII, DOTARI SI SERVICII

- funcțiuni permise: **servicii cu locuire la etaj max 2 UI, dotări si instituții publice;**
- regim înălțime maxim admis **S+P+1E+M, POT 40%, CUT 1,2. pentru parcelele 3-4**

ZONA VERZI: parcela 31,33,35,37

- funcțiuni permise: ZONA VERZI publice ce se vor organiza in sistem compact formând scuaruri, grădini publice, parcuri, plantații de protecție cu amenajările aferente acestora;

ZONA GOSPODARIE COMUNALA:

- funcțiuni permise: zone pentru organizarea dotărilor si echipamentelor necesare rețele tehnico-edilitare si construcțiile aferente (dictat de necesități tehnologice ex. bazine de filtrare a apei, stații pompare, transformatoare electrice etc.)

Toate subzonele vor respecta prevederile emise prin planșa nr. U.03 - REGLEMENTARI URBANISTICE si REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.

Art. 4. Se instituie interdicție de construire si emitere autorizație de construire pe toate parcelele până la asigurarea accesului din domeniul public, peste canalul de desecare Hcn594, podețe, ce urmează a fi construite prin PUZ-ul în curs de reglementare.

Art. 5. Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public, și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat de către dezvoltator;

Art.6 Dezvoltatorul se obliga sa asigure continuitatea traseelor pentru extinderea rețelelor de utilități publice;

Art. 7. Extinderile de rețele edilitare din localitatea Săcălaz până la amplasament se vor realiza in conformitate cu Planul de acțiune asumat;

Art. 8. Termen de valabilitate a P.U.Z. este de 5 ani -de la aprobare, termen stabilit in baza art. 56. alin. 1 din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul in conformitate cu Planul de acțiune asumat;

Art.9. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului - Județului Timiș;
- O.C.P.I. Timiș;
- Compartimentelor de specialitate din primărie;
- Beneficiarului: MODREA ADRIAN;
- Proiectantului: SC ARTKRAFT SRL;
- Monitorul Oficial Local;
- Publica prin afișare;

Conform art.136 (4) din OUG 57/2019 actualizată, primarul trimite spre avizare comisiei:

Comisia I ☒
Comisia II ☒
Comisia III ☒

INIȚIATOR,
PRIMARUL COMUNEI SĂCĂLAZ,
Dumitru BOBOI

AVIZEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
SĂCĂLAZ,
Cons.jr. Marioara-Simona VLAD



Nr. 49188/23.09.2025.

REFERAT

- Văzând Cererea nr. 48783 din 22.09.2025, înaintată de către MODREA ADRIAN, prin care solicită aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Săcălaz, a documentației de urbanism „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023” întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, pentru terenul intravilan, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z;
- Văzând Cartea funciară cu nr. 417213 -Săcălaz, în suprafață de 30.000 mp, teren arabil intravilan, în proprietatea MODREA ADRIAN;
- ținând cont de Raportul informării și consultării publicului, conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a Regulamentului de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului;
- văzând **Avizul de oportunitate nr. 34870 din 15.09.2023**, emis de Primăria Comunei Săcălaz,
- în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare - conținutul cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- Având în vedere Avizul Consiliului Județean Timiș - Arhitect Șef, nr. **76/08.09.2025**,
- văzând Planul de acțiune prin care inițiatorii Puz-ului își asumă în procent de 100% realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și rutiere;
- Având în vedere prevederile Legii nr. 7/1996- a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Ținând cont de prevederile Legii 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- de către Consiliul Local al Comunei SĂCĂLAZ a documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,” localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023, întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, pentru terenul intravilan, înscris în Cartea funciară cu nr. 417213 -Săcălaz, cu suprafață de 30.000 mp, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și Planului de acțiune aferent P.U.Z.

PRIMAR
Dumitru BOBOI





Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Nr. 49190/23.09.2025.

APROB
prezentarea în comisiile de specialitate
Primar **Dumitru BOBOI**

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, com. Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.

1. Situația existentă:

- Văzând Cererea nr. 48783 din 22.09.2025, înaintată de către MODREA ADRIAN, prin care solicită aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Săcălaz, a documentației de urbanism „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023” întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, pentru terenul intravilan, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z;
- Ținând cont de referatul Primarului cu numărul 49188 din data de 23.09.2025;
- Văzând Cartea funciară cu nr. 417213 -Săcălaz, în suprafață de 30.000 mp, teren arabil intravilan;
- ținând cont de Raportului de informare și consultare a publicului conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului și a Regulamentului de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului;
- în baza prevederilor art. 25, alin. 1, art. 47, art. 49, art. 56, alin. 4, art. 57 și art. 61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- în baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executărilor lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 2, alin. 2;
- în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare - conținutul cadru al planului urbanistic zonal” - Indicativ GM-010-2000;
- văzând Certificatul de Urbanism nr. 379 din 02.10.2023, emis de Primăria Comunei Săcălaz, prelungit la data de 03.10.2024;
- văzând **Avizul de oportunitate nr. 34870 din 15.09.2023**, emis de Primăria Comunei Săcălaz;
- având în vedere **avizele**: Extras de carte funciara nr. 254219/16.09.2025, Rețele Electrice Banat nr. 24422631/25.07.2024, ORANGE nr. TMp_464/10.11.2023, Procesul verbal de recepție OCPI Timiș nr. 4603/2023, Aquatim SA -aviz tehnic de amplasament nr. 63020/20.11.2023, Aquatim aviz de furnizare utilități nr. 63016/DT-STA/20.11.2023, ANIF nr. 55/22.02.2025, DSP TIMIȘ nr. 27341/921/C/08.11.2023, ABA BANAT nr. ABAB-245/13.06.2024, OSPA TIMIS nr. 1737/14.11.2023, MADR nr. 8793/11.12.2023, ISU „BANAT” nr. 4346366/30.10.2023, MAI nr. 4346367/30.10.2023, A.P.M. Timis nr. 78/16.79.2024, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 4203-1843/23.04.2024,
- Având în vedere **Avizul Consiliului Județean Timiș - Arhitect Șef, nr. 76/08.09.2025**, cu condiții: -
- **Se instituie interdicție de construire și emitere autorizație de construire pe toate parcelele până la asigurarea accesului din domeniul public ce urmează a fi construit prin PUZ-ul în curs de reglementare.**
- Asumarea prin Planul de acțiune a construirii podețului peste canalul de desecare Hcn594, în vederea asigurării accesului,
- - autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public;

- asigurarea tuturor utilităților necesare în conformitate cu Planul de acțiune, asumat de către dezvoltator;
- certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire emisă cu respectarea documentației de urbanism, sunt branșate la utilitățile asumate prin Planul de acțiune,
- respectarea prevederilor Legii 114/1996, privind locuințele, actualizată (Anexa 1)
- respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize/acorduri;
- respectarea planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse precum și etapizarea realizării investițiilor (art 18, alin 3 din Ordinul 233/2016);
- extinderile de rețele edilitare până la amplasament se vor rezolva pe terenurile din domeniul public;
- Văzând Planul de acțiune cu numărul 47428/11.09.2025, prin care inițiatorul Puz-ului își asumă în procent de 100% realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și rutiere;

2. Justificarea oportunității și necesității:

- Ținând cont că documentația P.U.Z. „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,” localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș - depusă, proiect nr. 256/2023, întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, este întocmită conform Legii;
- Având în vedere faptul că există toate avizele solicitate conform Certificatului de Urbanism nr. 379 din 02.10.2023, emis de Primăria Comunei Săcălaz, prelungit la data de 03.10.2024;
- Având în vedere Raportul informării și consultării publicului prin care în urma anunțurilor publicate în presa scrisă pe pagina de internet a UAT Comuna Săcălaz, precum și la sediul acesteia, în trei locuri distincte,
- Văzând faptul că funcțiunea propusă este compatibilă cu prevederile Planului Urbanistic General a localității Săcălaz;

3. Soluția propusă:

Aprobarea de către Consiliul Local al Comunei SĂCĂLAZ a documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,” localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023, întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, pentru terenul intravilan, înscris în Cartea funciară cu nr. 417213 -Săcălaz, cu suprafață de 30.000 mp, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și Planului de acțiune aferent P.U.Z. „ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș, cu respectarea:

- 1) asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune, asumat de către dezvoltator;
- 2) interdicție temporară de construire pe toate parcelele până la asigurarea accesului din domeniul public ce urmează a fi construit prin PUZ-ul în curs de reglementare;
- 3) extinderile de rețele edilitare până la amplasament, se vor rezolva pe terenurile din domeniul public;
- 4) respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize/acorduri;
- 5) respectarea prevederilor Legii 114/1996, privind locuințele, actualizată (Anexa 1, Exigente minime pentru locuințe) suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului de parcuri în interiorul parcelei;

Se va respectarea următoarea zonificare funcțională cu următorii indicatori maximi:

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE:

- funcțiuni permise: **locuințe cu maxim două unități locative/parcela;**
- regim înălțime maxim admis **.S+P+1E+M, POT 35%, CUT 1,05, pentru parcelele 5-28;**

ZONA SERVICII, DOTARI SI SERVICII

- funcțiuni permise: **servicii cu locuire la etaj, max 2 UI, dotări și instituții publice;**
- regim înălțime maxim admis **S+P+1E+M, POT 40%, CUT 1,2. pentru parcelele 3-4**

ZONA VERZI: parcela 31,33,35,37

- funcțiuni permise: ZONA VERZI publice ce se vor organiza în sistem compact formând scuaruri, grădini publice, parcuri, plantații de protecție cu amenajările aferente acestora;

ZONA GOSPODARIE COMUNALA:

- funcțiuni permise: zone pentru organizarea dotărilor și echipamentelor necesare rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente (dictat de necesități tehnologice ex. bazine de filtrare a apei, stații pompare, transformatoare electrice etc.)

BILANT TERITORIAL		
Zone functionale	Suprafata MP	procent
Total zona studiata	30.000	100 %
Zona locuinte	16.639	55,46 %
Zona servicii cu locuire la etaj	1.825,00	6,08 %
Zone verzi	2.799	9,33 %
Zone verzi langa canal/cai de comunicatii provizorii ET I	2.940	9,80 %
Drumuri, alei, parcaje	5.797,00	19,30 %
Total ha	30.000	100,00%

- retragerile minime fata de limitele de proprietate laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementari urbanistice” plansa nr. U03 și RLU

Zona nu este dotata cu rețele tehnico-edilitare și rutiere necesare realizării investiției, prin urmare beneficiarul va suporta integral realizarea extinderilor/bransamentelor la rețeaua de apă, canalizare, energie electrică salubritate, drumuri, respectând acordurile și avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Inițiatorul se obligă la asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat.

Certificatul de urbanism, avizele și acordurile, lucrările de specialitate obținute/elaborate în baza acestuia precum și Memoriul general, Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor, Regulamentul local de urbanism, piesele desenate aferente sunt parte integrantă a documentației documentației P.U.Z. „ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” localitatea – SĂCĂLAZ”, jud. Timiș - proiect nr. 256/2023, întocmită de către SC ARTKRAFT SRL,

Conform art. 49, al. (3), L 350/2001, Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale;

Se recomandă respectarea planului de acțiune în termenul de valabilitate al Puz-ului,

După aprobare Planul urbanistic General, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de Detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

Termenul de valabilitate al P.U.Z.-ului este de 5 ANI - termen stabilit în baza art. 56. alin. (4) și (5) din Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismului., de la aprobarea acestuia de către Consiliul Local al comunei Săcălaz.

Inițiator:

Primar :

Dumitru BOBOI

Intocmit

Insp. Arhitect

Silviu CAPUCEAN



COMUNA SĂCĂLAZ
JUDEȚUL TIMIȘ, ROMÂNIA
Sat Săcălaz, nr.368, tel. 0256.367.101
e-mail:office@sacalaz.ro



Serviciul de Urbanism, Agricol și Patrimoniu
Nr. 54661 24.10.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 580 din 24.10.2025

In scopul: **ELABORARE PUZ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **MODREA ADRIAN**, cu domiciliul/sediul²⁾ in judetul **TIMIS**, municipiul/orasul/comuna **SACALAZ**, str. **ARMONIEI**, nr. **11**, bl., sc., et. __, ap. __, telefon/fax **0725583657**, e-mail ____, inregistrata la nr. **54663** din **24.10.2025**.

- pentru imobilul - teren si/sau constructii, situat in judetul **TIMIS**, municipiul/orasul/ comuna **SACALAZ**, satul **SACALAZ(INTRAVILAN)**, sectorul __, cod postal __, str. __, nr. __, bl. __, sc. __, et. __ ap. __, identificat prin³⁾: C.F. nr. **417213** nr. cadastral/topografie **CAD A595/13**,

- in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in intravilanul localitatii SACALAZ, in suprafata totala de 30.000 mp, in proprietatea lui MODREA ADRIAN, intabulare, drept de proprietate, dobandit prin succesiune, cota actuala 1/1,

Fara sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA: Teren arabil intravilan fara constructii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Teren in intravilanul localitatii, parcela cu nr. top/cad. CAD A595/13, CF nr. 417213 in suprafata de 30.000 mp este cuprins in P.U.G. Sacalaz, cu destinatia de ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONE VERZI SI DE PROTECTIE, CAI DE COMUNICATIE SI UTILITATI.

Se va studia zona cuprinsa intre: la nord, PUZ TARAN, aprobat prin HCL nr. 32/2014, Cf. Nr 417858, Hcn 594, la est, Hcn 588, la vest PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015, parcela cu nr. 417212, la sud DE 592 in scris in CF. Nr. 410616.

Accesul la parcele se va realiza din drumurile de exploatare existente,

Se vor prelua si se vor respecta prospectele cailor de circulatie prevazute in P.U.G. Sacalaz, corelate cu documentatiile P.U.Z. aprobate in zona.

Se vor respecta zonele de protectie ale utilitatilor, retelelor edilitare si cele pentru imbunatatiri funciare existente (drumuri nationale/judetene, cai feroviare, energie electrica, gaze naturale, web, canale, ape etc.).

Se recomanda ca forma parcelelor sa fie dreptunghiulara, adancimea mai mare sau egala cu latimea terenului; Suprafata minima admisa pentru realizarea constructiilor este de 500 mp cu o marja de toleranta de $\pm 3\%$;

Alimentarea cu apa si canalizarea se vor rezolva in sistem centralizat.

Suprafata pentru spatii verzi din cadrul PUZ se va conforma reglementarilor RGU aprobat cu nr. H.G. 525/1996 dar aceasta nu poate fi mai mica de 7% conform H.C.L. Sacalaz nr. 64 din 30.04.2009.

Zonele ce pot genera trafic greu, trafic intens (ex. zone de depozitare) sau poluare fonica se vor delimita fata de zonele de locuinte prin zone verzi de protectie.

Documentatia tehnica va fi supusa avizarii si aprobarii conform regulamentului privind informarea si consultarea publicului. Informarea si consultarea publicului se va realiza de catre initiatorul P.U.Z. in colaborare cu compartimentul de specialitate din cadrul U.A.T. comuna Sacalaz.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu H.C.L. nr. 64/30.04.2009.

Se vor respecta prevederile L 350/2001, R.G.U. aprobat cu H.G. nr. 525/1996, O.M.S. 119/2014, H.C.J. Timis nr. 87/2004 si H.C.J. Timis nr. 115/2008 privind indicatori teritorial obligatorii.

La nivel local s-a stabilit prin hotarare a Consiliului Local suprafata minima pentru elaborare P.U.Z. = 10 ha; astfel se va solicita un aviz de principiu din partea Consiliului Local pentru elaborarea P.U.Z. pentru o suprafata mai mica de 10 ha.

Parcellele din extravilanul localitatii au interdictie temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii urbanistice PUD/PUZ.

Documentatia se va intocmi conform prescriptiilor Avizului prealabil de oportunitate nr. 34870/15.09.2023. In cazul modificărilor datelor privind utilizarea funcționala sau indicatorilor urbanistici in sensul creșterii acestora este necesara reluarea procedurii obținerii Avizului de oportunitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat*) pentru:

**ELABORARE PUZ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
CU PRELUARE AVIZE DIN C.. NR. 379/02.10.2023,preungit pana la data de 03.10.2025**

*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia Nationala pentru Protectia Mediului - Timisoara, bd. Liviu Rebreanu, nr. 18-18A, jud Timiş.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii 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 al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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/DESFIINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz:**

☐ D.T.A.C.	☐ D.T.A.D.	☐ D.T.O.E.:
--	--	---

- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ 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:

Aviz de principiu/oportunitate, E-Distributie Banat SA, Aquatim SA, Operatori rețelele de telefonie - fibra optică din zona, OCPI Timis, ANIF, AN „Apele Române” - Direcția Apelor Banat, OSPA, Direcția Agricolă Timis, Autoritatea de Sănătate Publică Timis, MAI - securitatea la incendiu/protecția civilă, Agenția Regională de Protecție a Mediului, Direcția de Cultură și Patrimoniu - Timis, Consiliul Județean Timis - Arhitect Sef, Acorduri ce rezultă din C.F. la data depunerii documentației, Aprobare PUZ - Consiliul Local Sacalaz

d.4) studii de specialitate:

**Documentatie in format digital pe suport topografic stereo 70,
Extras de carte funciara original la zi,
Ridicare topografica vizata OCPI Timis, actualizata,
Documentatie intocmita conform legii,
Inregistrare proiect la RUR**

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Taxa speciala de PUZ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR
Dumitru BOBOI**



**ARHITECT-SEF
Insp. arh. Silviu Capucean**

**SECRETAR GENERAL
Cons. Jr. Marioara Simona VLAD**

**INTOCMIT
Insp. Mariana SIRBU**

Achitat taxa de: **298,00** lei, conform Chitantei Seria nr. **158564/2025** nr. **0009763** din **24.10.2025**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 1

CĂTRE

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 1 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 1, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133/23.10.2025 Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. _____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 1

AVIZUL

Nr. ____/_____
pentru proiectul de hotărâre nr. 133 / 23.10.2025

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 1 adoptă următorul aviz _____

Art.1 Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL
CĂTRE

Comisia 2

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 2 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133/23.10.2025 Privind aprobarea documentației „ <u>P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</u> , comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.	Dumitru BOBOI	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 2

CĂTRE

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 2 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 2, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133/23.10.2025 Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. ____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 2

AVIZUL

Nr. ____/_____
pentru proiectul de hotărâre nr. 133 / 23.10.2025

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 2 adoptă următorul aviz _____

Art.1 Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.2

UAT COMUNA SĂCĂLAZ
SECRETARUL GENERAL

CĂTRE

Comisia 3

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 alin. (1) lit. a) și ale art. 89 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local, se transmit spre avizare către Comisia 3 următoarele documente:

Nr. crt.	Documentul trimis pentru avizare/ elaborarea unui raport	Inițiator	Data limită pentru adoptarea avizului/raportului
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133/23.10.2025 Privind aprobarea documentației „ <u>P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</u> ”, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.	Dumitru BOBOI	

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ,
CONSILIER JURIDIC – Marioara-Simona VLAD



Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.3

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ
Comisia 3
CĂTRE
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Stimată doamnă secretar general Marioara-Simona VLAD

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv prevederile art. 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local, vă transmitem rezultatul dezbaterilor Comisiei 3 din cadrul ședinței din data de _____, Anexat vă comunicăm și avizele/rapoartele Comisiei 3, pentru subiectele dezbătute, respectiv:

Nr. crt.	Documentul trimis spre analiză	Numărul de înregistrare al avizului/raportului	Tipul avizului/recomandarea raportului	Amendamente
1	PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133/23.10.2025 Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z.		☐ favorabil ☐ nefavorabil	☐ DA nr. _____ ☐ NU

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

Notă: În varianta în care Consiliul Local alege ca mod de comunicare poșta electronică partea cu semnătura nu mai este necesară.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL SĂCĂLAZ
COMUNA SĂCĂLAZ

Anexa nr. 1.4

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SĂCĂLAZ

Comisia 3

AVIZUL

Nr. ____/_____
pentru proiectul de hotărâre nr. 133 / 23.10.2025

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local Săcălaz,

Comisia 3 adoptă următorul aviz _____

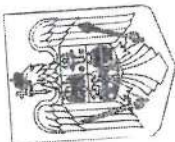
Art.1 Privind aprobarea documentației „P.U.Z. ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, comuna Săcălaz, jud. Timiș, Cartea funciară nr. 417213-Săcălaz, parcela cu nr. top. 417213, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) și a Planului de acțiune aferent P.U.Z, cu _____ voturi/fără amendamente.

Președintele Comisiei,

Secretarul Comisiei,

Seria 158564/2025 Nr. 0009243 Data: 24/09/2025
Incasat prin POS

MODEL 2016 ITL Regim special - 001



CHITANȚA
PENTRU ÎNCASAREA CREANȚELOR
BUGETELOR LOCALE

ROMÂNIA

COMUNA SACALAZ

SACALAZ

5439113

sa: Str.IV -A Nr.368

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI

P.F. NR. ROL NOMINAL UNIC: 25010

Cod numeric personal (C.I.F.): 1680417354731

Cod numeric personal (C.I.F.)
Cod numeric personal (C.I.F.)
C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care
poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul
de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.

DENUMIREA CREANȚEI
BUGETULUI LOCAL

CODUL
din clasificăția
bugetară
21.A.18.50.00

Taxa speciala documentatie PUZ

TOTAL

Suma în litere: ==PATRUSPREZECEMIIPATRUSUTEDOI LEI==

Observații:

*) Obligații fiscale principale cu termene de plată în anul curent

**) Obligații fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

LEGITIMAȚIA NR.

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A INCASATORULUI

Codruta Dunes

(prenumele și numele)

DATA ÎNCASĂRII: 24 Septembrie 2025 ora 13:08

COMUNA SACALAZ

(semnătura)

VENITURI

U.A.T.		⑤
COMUNA SĂCĂLAZ		
Nr. Înregistrare	48483	
Anul	luna	ziua
2025	09	22

CATRE CONSILIUL LOCAL SACALAZ

PRIMARIA SACALAZ

DIRECTIA DE URBANISM

SUBSEM NATUL **MODREA ADRIAN** , DOMICILIAT IN COM. SACALAZ , STR
ARMONIEIE NR 11, PRIN PREZENTA SOLICIT , **PROMOVAREA DOCUMENTATIEI**
ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE IN SEDINTA CONSILIULUI LOCAL , IN SCOPUL EMITERII UNEI
HOTARI DE CONSILIU LOCAL DE APOBARE **PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA**
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SITUAT IN LOCALITATEA SACALAZ

CF 417213

TEL CONTACT 0725583657

E-MAIL: CRISTI_IMO@YAHOO.COM

TIMISOARA

22.09.2025



Plată
Finalizată cu succes

Detaliile Plătitorului

Nume Inițiator plată	MODREA ADRIAN
Cont IBAN	RO24BTRLRONCRT0T1F928C01

Informațiile plății

Nume beneficiar	Trezorerie
Cont beneficiar	RO36TREZ70020F335000XXXX
Suma	1613.5
Moneda	RON
Cod Swift	TREZROBU
Numele Bancii	MINISTRY OF FINANCE
Tara Bancii Beneficiarului	ROMANIA
Descrierea plății	taxa RUR registrul urbanistilor,proiect nr.256/2023 arh.Bianca Luca
Data plății	22/08/25 11:53
Tip Transfer	NORMAL
Referința plății	036ZEXA2523402HM

Semnatar

MODREA ADRIAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



Serviciul de Urbanism, Agricol și Patrimoniu

Nr. 37454/02.10.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 379 din 02.10.2023.



In scopul: ELABORARE PUZ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ MODREA ADRIAN, cu domiciliul/sediul²⁾ in judetul TIMIS, municipiul/orasul/comuna SACALAZ, str. ARMONIEI, nr. 11, bl., sc., et. __, ap. __, telefon/fax 0725583657, e-mail ____, inregistrata la nr. 36503 din 26.09.2023.

- pentru imobilul - teren si/sau constructii, situat in judetul TIMIS, municipiul/orasul/ comuna SACALAZ, satul SACALAZ(INTRAVILAN), sectorul __, cod postal __, str. ____, nr. __, bl. __, sc. __, et. __ ap. __, identificat prin³⁾: C.F. nr. 417213 nr. cadastral/topografie CAD A595/13,

- in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in intravilanul localitatii SACALAZ, in suprafata totala de 30.000 mp, in proprietatea lui MODREA ADRIAN, intabulare, drept de proprietate, dobandit prin succesiune, cota actuala 1/1,

Fara sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA: Teren arabil intravilan fara constructii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Teren in intravilanul localitatii, parcela cu nr. top/cad. CAD A595/13, CF nr. 417213 in suprafata de 30.000 mp este cuprins in P.U.G. Sacalaz, cu destinatia de ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONE VERZI SI DE PROTECTIE, CAI DE COMUNICATIE SI UTILITATI.

Se va studia zona cuprinsa intre: la nord, PUZ TARAN, aprobat prin HCL nr. 32/2014, Cf. Nr 417858, Hcn 594, la est, Hcn 588, la vest PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015, parcela cu nr. 417212, la sud DE 592 in scris in CF. Nr. 410616.

Accesul la parcele se va realiza din drumurile de exploatare existente,

Se vor prelua si se vor respecta prospectele cailor de circulatie prevazute in P.U.G. Sacalaz, corelate cu documentatiile P.U.Z. aprobate in zona.

Se vor respecta zonele de protectie ale utilitatilor, retelelor edilitare si cele pentru imbunatatiri funciare existente (drumuri nationale/judetene, cai feroviare, energie electrica, gaze naturale, web, canale, ape etc.).

Se recomanda ca forma parcelelor sa fie dreptunghiulara, adancimea mai mare sau egala cu latimea terenului; Suprafata minima admisa pentru realizarea constructiilor este de 500 mp cu o marja de toleranta de $\pm 3\%$;

red. Sirbu Mariana

27.09.2023

nr. ex. 2

pag. 1 din 4

adresa: Săcălaz, C.P. 307370, nr. 368, jud. Timiș

tel/fax: 0256367491

e-mail: urbanism@sacalaz.ro

Alimentarea cu apa si canalizarea se vor rezolva in sistem centralizat.

Suprafata pentru spatii verzi din cadrul PUZ se va conforma reglementarilor RGU aprobat cu nr. H.G. 525/1996 dar aceasta nu poate fi mai mica de 7% conform H.C.L. Sacalaz nr. 64 din 30.04.2009.

Zonele ce pot genera trafic greu, trafic intens (ex. zone de depozitare) sau poluare fonica se vor delimita fata de zonele de locuinte prin zone verzi de protectie.

Documentatia tehnica va fi supusa avizarii si aprobarii conform regulamentului privind informarea si consultarea publicului. Informarea si consultarea publicului se va realiza de catre initiatorul P.U.Z. in colaborare cu compartimentul de specialitate din cadrul U.A.T. comuna Sacalaz.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Regulamentului Local de Urbanism, aprobat cu H.C.L. nr. 64/30.04.2009.

Se vor respecta prevederile L 350/2001, R.G.U. aprobat cu H.G. nr. 525/1996, O.M.S. 119/2014, H.C.J. Timis nr. 87/2004 si H.C.J. Timis nr. 115/2008 privind indicatori teritorialii obligatorii.

La nivel local s-a stabilit prin hotarare a Consiliului Local suprafata minima pentru elaborare P.U.Z. = 10 ha; astfel se va solicita un aviz de principiu din partea Consiliului Local pentru elaborarea P.U.Z. pentru o suprafata mai mica de 10 ha.

Parcelele din extravilanul localitatii au interdictie temporara de construire pana la elaborarea unor documentatii urbanistice PUD/PUZ.

Documentatia se va intocmi conform prescriptiilor Avizului prealabil de oportunitate nr. 34870/15.09.2023. In cazul modificarilor datelor privind utilizarea functionala sau indicatorilor urbanistici in sensul cresterii acestora este necesara reluarea procedurii obtinerii Avizului de oportunitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat*) pentru:

ELABORARE PUZ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia Nationala pentru Protectia Mediului - Timisoara, bd. Liviu Rebreanu, nr. 18-18A, jud Timis.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei

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 al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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/DESFIINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz:**

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.:

- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ 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:

Aviz de principiu/oportunitate, E-Distributie Banat SA, Aquatim SA, Operatori rețelele de telefonie - fibra optică din zona, OCPI Timis, ANIF, AN „Apele Române” - Direcția Apelor Banat, OSPA, Direcția Agricolă Timis, Autoritatea de Sănătate Publică Timis, MAI - securitatea la incendiu/protecția civilă, Agenția Regională de Protecție a Mediului, Direcția de Cultură și Patrimoniu - Timis, Consiliul Județean Timis - Arhitect Șef, Acorduri ce rezultă din C.F. la data depunerii documentației, Aprobare PUZ - Consiliul Local Sacalaz

d.4) studii de specialitate:

**Documentatie in format digital pe suport topografic stereo 70,
Extras de carte funciara original la zi,
Ridicare topografica vizata OCPI Timis, actualizata,
Documentatie intocmita conform legii,
Inregistrare proiect la RUR**

- e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;
- f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Taxa speciala de PUZ

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Viorel NICU



SECRETAR GENERAL
Cons. Jr. Marioara Simona VLAD

ARHITECT-SEF
Insp. arh. Silviu Capucean

INTOCMIT
Insp. Mariana SIRBU

Achitat taxa de: 298,00 lei, conform Chitantei Seria nr. 158564/2023 nr. 0009627 din 26.09.2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____.



COMUNA SĂCĂLAZ
JUDEȚUL TIMIȘ, ROMÂNIA
Sat Săcălaz, nr.368, tel. 0256.367.101
e-mail:office@sacalaz.ro



Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu
NR. 46830 / 26.09.2024

În urma cererii înaintată de către MODREA ADRIAN, înregistrată cu nr. 45788, în data de 19.09.2024.

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

Se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism nr. 379 din 02.10.2023.
de la data de 03.10.2024 până la data de 03.10.2025.

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

PRIMAR
Viorel NICU

L.S.

SECRETAR GENERAL
Cons. Jr. Marioara Simona VLAD

ARHITECT-SEF,
arh. Silviu CAPUCEAN

INTOCMIT
Insp. Mariana SIRBU

Data prelungirii valabilității: 24.09.2024.

Achitat taxa de: 89.40 lei, conform chitanței seria 158564/2024 nr. 0009688 din data de 19.09.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de,

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 417213 Sacalaz

Nr. cerere	254219
Ziua	16
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194788882



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Sacalaz, Loc. Sacalaz

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	417213	30.000	Teren neimprejmuit; Teren intravilan. Imobil neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
300726 / 24/11/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sacalaz); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 417213 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 3274.	A1
174596 / 10/07/2023		
Act Notarial nr. certificat de legatar nr.84, din 07/07/2023 emis de BURESCU IOANA-ALINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MODREA ADRIAN	A1

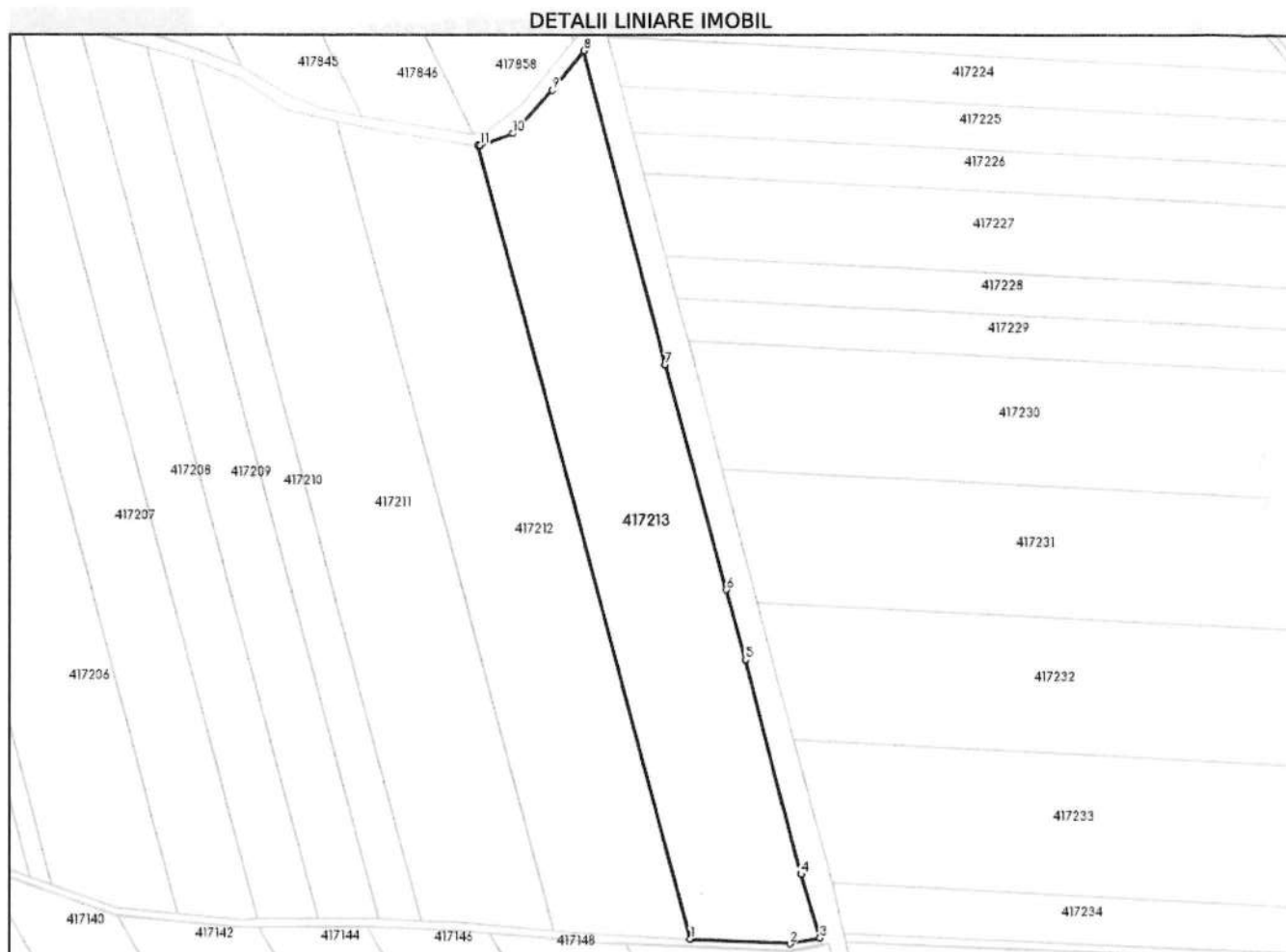
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
417213	30.000	Teren intravilan. Imobil neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	30.000	595	13	-	Teren în intravilan. Imobil neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	199.229,83 479.056,114	2	199.282,66 479.053,78	52.882
2	199.282,66 479.053,78	3	199.298,164 479.056,646	15.767
3	199.298,164 479.056,646	4	199.288,336 479.090,525	35.276
4	199.288,336 479.090,525	5	199.258,86 479.203,503	116.76

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	199.258,86 479.203,503	6	199.248,783 479.240,431	38.278
6	199.248,783 479.240,431	7	199.216,366 479.359,219	123.132
7	199.216,366 479.359,219	8	199.173,423 479.524,899	171.155
8	199.173,423 479.524,899	9	199.156,667 479.504,119	26.694
9	199.156,667 479.504,119	10	199.135,823 479.481,251	30.942
10	199.135,823 479.481,251	11	199.118,538 479.474,962	18.394
11	199.118,538 479.474,962	12	199.117,75 479.475,048	0.793
12	199.117,75 479.475,048	1	199.229,83 479.056,114	433.668

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/09/2025, 19:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA SĂCĂLAZ



Serviciul Urbanism, Agricol și Patrimoniu

Nr. ~~34870~~ / 15.09.2023

AVIZAT
PRIMAR
Viorel NICU



AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

Având în vedere art. 32 din Ordonanța Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 628 din 29.08.2008, cu completările ulterioare.

Văzând cererea nr. 18344 din 11.05.2023, înaintată de către MODREA ADRIAN, documentația (parți scrise și desenate) pentru **ELABORARE P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, com. Săcălaz, jud. Timiș, proiect nr. 256/2023, întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, prin arh. Bianca Luca, pentru obținerea avizului de Oportunitate din partea Consiliul Local Săcălaz, în baza Certificatul de Urbanism cu nr. 421 din 27.05.2022, emis de Primăria comuna Săcălaz, înaintăm prezentul aviz de oportunitate în vederea elaborării documentației:

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, com. Săcălaz, jud. Timiș, C.F. nr. 417213-Sacalaz, teren intravilan în suprafața de 30.000 mp, beneficiar MODREA ADRIAN.

Amplasamentul ce face obiectul elaborării PUZ, teren arabil în intravilanul localității Săcălaz, în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN, este reglementat conform documentației de urbanism nr. 419/2006, și a R.L.U., aprobat prin H.C.L. nr. 64/30.04.2009, ca teren cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ/PUD, destinat pentru **ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAI DE COMUNICATIE SI UTILITATI**.

Condiționări de ordin general pentru elaborarea PUZ ce urmează a fi supus avizării:

1. Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ:

Zona care urmează a fi studiată este definită de următoarele vecinătăți: se va studia zona cuprinsă între: la nord, parcela cu CF nr. 417858, PUZ TARAN aprobat prin HCL nr. 32/30.07.2014, în curs de dezvoltare, Hcn 594, parcela A593/19 cu nr. de CF. 407663, la est, Hcn 588, la sud DE592 - CF 416016- drum de 4m, la vest, parcela A595/12 cu nr. CF 417212.

Terenul care urmează a fi reglementat este identificat prin parcela cu nr. top. 417213 cu C.F. nr. 417213-Sacalaz, teren intravilan în suprafața de 30.000 mp, în proprietatea MODREA ADRIAN.

Accesul la amplasament se face din drumurile existente în zona.

Zona nu este dotată cu rețele tehnico-edilitare necesare realizării investiției, prin urmare beneficiarul va suporta integral realizarea extinderilor/branșamentelor la rețeaua de apă, canalizare, energie electrică și salubritate, respectând acordurile și avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Se vor corela propunerii ținând cont de documentația **P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, com. Săcălaz, jud. Timiș, proiect nr. 253/2023, întocmită de către SC ARTKRAFT SRL, prin arh. Bianca Luca.

Propunerea PUZ se va rezolva în condiția protejării proprietăților vecine lăsând posibilitatea dezvoltării ulterioare a acestora în sensul parcelării și obținerii unor loturi construibile definite conform legii.

Suprafața pentru spații verzi din cadrul PUZ este conform H.C.L. Săcălaz nr. 64 din 30.04.2009 minim **7%**.

Propunerea de dezvoltare a P.U.Z. va avea la bază în mod obligatoriu suportul topografic/cadastral în sistemul național de coordonate, referința stereo 1970, actualizat și vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș, care se va anexa documentației de urbanism.

Documentația P.U.Z. va fi supusă informării și consultării publicului în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.

2. Categoria funcțională:

- Se va ține cont de zonificarea propusă conform PUG - Săcălaz.
- Se va ține cont de documentațiile PUZ aprobate în zona.
- Se va respecta R.L.U. al PUG- Săcălaz cu privire la indicii de ocupare ale terenurilor (P.O.T. și C.U.T.), regim de înălțime – aliniere, parcelare și amenajarea spațiilor verzi pentru fiecare tip de zonificare după cum urmează:

a) organizarea în cadrul P.U.Z. a zonelor funcționale va respecta următorilor indicatori urbanistici:

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE:

- funcțiuni permise: **locuințe individuale;**
- regim înălțime maxim admis - **S+P+1E+ M, POT 35%, CUT 1,05;**

ZONA SERVICII SI DOTARI:

- funcțiuni permise: **servicii ce nu deranjează funcțiunea de locuire și dotări;**
- regim înălțime maxim admis **S+P+1E+ M, POT 40%, CUT 1,2.**

ZONA VERZI:

- funcțiuni permise: ZONA VERZI publice ce se vor organiza în sistem compact formând scuaruri, grădini publice, parcuri, plantații de protecție cu amenajările aferente acestora;

ZONA GOSPODARIE COMUNALA:

- funcțiuni permise: zone pentru organizarea dotărilor și echipamentelor necesare rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente (dictat de necesități tehnologice ex. bazine de filtrare a apei, stații pompare, transformatoare electrice etc.)

Se au în vedere următorii indicatori urbanistici maximali înaintați spre aprobare:

Zone funcționale	POT	CUT	Regim de înălțime	H max cornișă/ H maxim cladire
Zona locuințe individuale cu maxim două unități locative	35%	1,05	S+P+1E+ M	8,00 m/10,50m
Zona dotări și servicii	40%	1,2	S+P+1E+ M	12,00m/14,00 m

Circulația terenurilor

SUPRAFETE PE TEREN	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
TOTAL PARCELA	30000	100%	30000	100
LOCUINTE INDIVIDUALE	0,00	0,00	17393	57,98
DOTARI SI SERVICII	0,00	0,00	1900	6,33
STRAZI ACCESE, PARCARI SI PISTA DE BICICLETE	0,00	0,00	8527	28,42
ZONA VERDE AMENAJATA	0,00	0,00	2180	7,27
TEREN AGRICOL INTRAVILAN	30000	100	0	0

- b) se va studia posibilitatea de acces la loturile rezultate precum si soluția de acces din drumurile existente in zona,
Accesul la parcele se face din drumurile existente, (in cazul in care drumul nu este public se va obtine acordul notarial pentru acces incluzand posibilitatea realizarii utilitatilor pe acesta).
- c) se va tine cont de rețelele de utilități supraterrane si subterane existente ce traversează sau sunt adiacente amplasamentul.
- d) se vor respecta prevederile Regulamentului Local aferent P.U.G., aprobat prin H.C.L. nr. 20/26.03.2009 - completată prin H.C.L. nr. 64/30.04.2009.
- e) se vor respecta prevederile Legii 350/2001, RGU aprobat cu nr. H.G. 525/1996, Codului Civil, O.M.S. 119/2014, HCJ Timiș nr. 87/2004 si HCJ Timiș nr. 115/2008 privind indicatori teritorial obligatorii.
- f) **realizarea infrastructurii (drumuri, rețele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) precum si amenajarea zonelor verzi cade in sarcina investitorului; lucrările de amenajare/construire se vor detalia prin PLANUL DE ACTIUNE si se va aviza de către Consiliul Local Sacalaz împreuna cu documentația aferenta P.U.Z. supusa aprobării.**
- g) **Se propune studierea intregii zone si se va tine cont de drumurile existente si propuse fara a afecta parcelele vecine.**
- h) **Lucrările aferente se vor descrie in Planul de acțiune a P.U.Z., si vor fii suportate 100% de catre investitor.**

Se recomandă ca forma parcelelor să fie dreptunghiulară, adâncimea mai mare sau egală cu lățimea terenului, Suprafața minimă admisă pentru realizarea construcțiilor este de 500 mp, cu o marja de toleranță de $\pm 3\%$. Frontul stradal minim admis este de 15 m pentru construcții independente, 12 m pentru cele cuplate, 10 m pentru clădiri înșiruite.

Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât sa fie asigurat vecinilor confortul rural si un potențial echivalent de dezvoltare.

Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta in mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate.

Reprezentarea regimului juridic al terenurilor prin indicarea pe planșa de „Circulație a terenurilor” al suprafețelor exacte conform Extraselor de Carte Funciară.

3. Reglementări obligatorii și dotări de interes public necesare:

În cadrul P.U.Z. se va analiza amplasarea coerentă a zonelor pentru dotări de interes public și a zonelor de spații verzi în corelare cu documentațiile de urbanism avizate. Amplasamentul avut în studiu va rezerva un minim de 7% pentru zone verzi și plantații de aliniament din suprafața terenului reglementat.

4. Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și a utilităților:

Se vor prelua traseele - prospectele drumurilor prevăzute în PUG - Săcălaz. Reglementarea circulațiilor carosabile și pietonale, a parcajelor și a profilelor transversale ale circulațiilor propuse vor respecta Normele legislative în vigoare.

Se vor include elemente de infrastructură majoră existente sau în curs de execuție.

Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

Se vor prevedea zone de protecție adiacente îmbunătățirilor funciare conform Ordinului nr. 227 din 31/03.2006.

Se va respecta prevederile RLU, RGU aprobat cu nr. 525/1996, republicat și ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu completările ulterioare, privind normele de igienă, HCJ Timiș nr. 87/2004 și HCJ Timiș nr. 115/2008 privind indicatori teritoriali obligatorii.

Notă: În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, cu completările ulterioare, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

Să transmită structurii investite cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajarea teritoriului anunțul intenției de elaborare a PUZ.

Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ. Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010.

Să se respecte cerințele consemnate în Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul Primăriei comuna Săcălaz. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.

Documentația PUZ va fi întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM - 010 - 2000.

PRIMAR
Viorel NICU
L.S.

SECRETAR GENERAL
cons. jr. Marioara Simona VLAD

ARHITECT-SEF
insp. Arh. Silviu CAPUCEAN

Achitat taxa de: **250,00** lei, conform Chitanței Seria nr. **158564/2023**, nr. **0009346**, din **13.09.2023**.

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **BIANCA LUCA**, în calitate de proiectant, pentru beneficiarul **MODREA ADRIAN**, cu domiciliul în județul Timiș, localitatea/comuna Săcălaz, str. Armoniei, nr. 11, înregistrată cu nr. 29126 din 22.08.2025;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 76 din 08.09.2025

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea/comuna Săcălaz, generat de imobilul înscris în CF nr. 417213 Săcălaz, cu nr. cad. 417213;

Inițiatori: **MODREA ADRIAN**;

Proiectant: **SC ARTKRAFT SRL**, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, str. Ion Barac, nr. 16; proiect nr.: **256/2023**;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Bianca I. LUCA**, pentru categoriile D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: arabil intravilan localitatea/comuna Săcălaz;

Vecinătăți parcele: nord: canal de desecare Hcn 594; vest: teren arabil intravilan, identificat prin nr. cad. 417212; sud: drum de exploatare De 592, identificat prin nr. cad. 410616; est: canal de desecare Hcn 588;

Suprafața totală **S = 30 000 mp**;

Prevederi documentație de urbanism nr. P-01/2013, faza PUZ-RLU, cu aviz CJT nr. 54/2013: teren intravilan – zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Prevederi PUZ – RLU propuse: **UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - Li (parcelele nr. 5 + 28):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maximum 2 unități locative/parcelă;
- H max. cornișă = 8,00m, H max. coamă = 10,50m, pentru regimul maxim de înălțime de S+P+1E+M (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și limita posterioară = conform planșei **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** – planșa nr. 03A și a precizărilor din RLU;

SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE LA PARTER ȘI LOCUIRE INDIVIDUALĂ LA ETAJELE SUPERIOARE - DsL (parcelele nr. 3 + 4):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii publice la parter cu locuire în sistem individual la etajele superioare cu maximum 2 unități locative/parcelă, cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelor;
- H max. cornișă = 12,00m, H max. coamă = 14,00m, pentru regimul maxim de înălțime de S+P+1E+M (niveluri);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,20;
- retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și limita posterioară = conform planșei **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** – planșa nr. 03A și a precizărilor din RLU.

Circulații și accesuri: existente – sud: drumul de exploatare De 592, identificat prin nr. cad. 410616, propus sper modernizare; propuse: nord – din strada identificată prin nr. cad. 417859, reglementată prin PUZ cu aviz CJT nr. 20/2014, prin intermediul unui podeț peste Hcn 594; tramă stradală cu profile de 12,00m, 14,00m și 16,00m, conform planșelor **Plan situație propus** – planșa nr. D02, **Profil transversal tip** – planșa nr. D03, întocmite de SC ARCHIBAU STUDIO 1618 SRL, **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** – planșa nr. 03A, și prevederilor cuprinse în RLU;

Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor **REGLEMENTĂRI EDILITARE APĂ POTABILĂ ȘI CANALIZARE** – planșa nr. 01-Ed, și **REGLEMENTĂRI EDILITARE ELECTRICE ȘI TELEFONIE** – planșa nr. 02-Ed, cu respectarea condițiilor din avizele: Rețele Electrice Banat nr. 24422631/25.07.2024, ABAB nr. 245/13.06.2024, ANIF nr. 55/22.02.2024, AQUATIM – aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 63016/DT-STA/20.11.2023, AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 63020/20.11.2023.

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE APARTINE UAT COMUNA SĂCĂLAZ PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL PREALABIL DE OPORTUNITATE NR. 34870/15.09.2023.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **27 august 2025**, se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- se instituie interdicție de construire și emitere a autorizațiilor de construire pe toate parcelele până la asigurarea accesului, din domeniului public ce urmează a fi constituit prin PUZ-ul în curs de reglementare, pentru care s-a emis AO nr. 30/2025 de către CJ Timiș;
- asumarea prin Planul de acțiune a construirii podeșului peste canalul de desecare Hcn 594, în vederea asigurării accesului;
- autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR** – planșa nr. 05A;
- certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire, emisă cu respectarea documentației de urbanism PUZ, sunt bransate la utilitățile asumate prin Planul de acțiune, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;
- respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigențe minimale pentru locuințe), adică suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei;
- respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate conform cerințelor CU nr. 379 din 02.10.2023, emis de Primăria Comunei Săcălaz;
- prezentarea Raportului informării și consultării publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** – planșa nr. 03A și **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR** - planșa nr. 05A, anexate și vizate spre neschimbare.

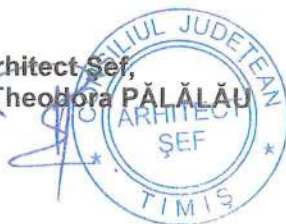
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ – „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, intravilan localitatea/comuna Săcălaz, parcela cu nr. cad. 417213, județul Timiș.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLAU



Transmis solicitantului: NUME _____ PRENUME _____ CI _____
Direct/prin poștă la data de _____ Semnătura _____ LM/LM, Ex. 2

LM/LM

2/ 2 – 29126/22.08.2025

PLAN DE ACTIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE IN Planul Urbanistic Zonal ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

Identificat prin CF. 417213-Sacalaz. Beneficiar MODREA ADRIAN, Conform Avizului de oportunitate nr. 34870/15.09.2023

U.A.T. ②
COMUNA SACĂLAZ
Nr. Inregistrare 47428
Anul 2019 luna 09 ziua 4



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		
Nr. crt	DENUMIRE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, CADASTRALE SI NOTARIALE	PROCENT RESPONSABILI REALIZARE INVESTIȚIE PROPUSA	NUME SI PRENUME/DENUMIRE RESPONSABIL FINANTARE INVESTIȚIE	ETAPE DE REALIZARE A INVEDTITIILOR SI OPERATIUNILOR CADASTRALE/NOTARIALE PROPUSE(PERIOADA PRECONIZATA REALIZARE)
1	OPERAȚIUNI NOTARIALE- DEZLIPIRE SI ALIPIRE CONFORM PUZ APROBAT SI NOTARE SERVITUTE PE CF DRUM REZULTAT	100%	MODREA ADRIAN	6 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL.
	OBTINERE AUTORIZAȚII DE CONSTRUCȚIE PENTRU CATEGORIILE DE LUCRARI NECESARE INVESTIȚIEI	100%	MODREA ADRIAN	12 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL
2	INFRASTRUCTURA RUTIERA STRAZI CU PROFILARE RIGOLE AFERENTE, ET I - PIETRUIRE, PANA LA REALIZAREA A 50% DIN CONSTRUCTII, ULTERIOR SE TRECE LA ET II DE ASFALTARE	100%	MODREA ADRIAN	36 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL.
3	EXTINDERE REȚEA DE ENERGIE ELECTRICA SI REALIZARE ILUMINAT PUBLIC STRADAL DE JOASA TENSIUNE	100%	MODREA ADRIAN	24 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL
4	EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA, HIDRANTI SI CAMINE VANE	100%	MODREA ADRIAN	36 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL
5	EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA, CAMINE DE VIZITARE SI CAMINE DE RACORD	100%	MODREA ADRIAN	48 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL
6	EXTINDERE SISTEM DE DESCARCARE APE PLUVIALE DE PE SUPRAFATA DRUMULUI, EVACUATE IN SISTEMUL DE RIGOLE DIN LOCALITATE AFLAT IN ETAPA DE PERSPECTIVA	100%	MODREA ADRIAN	48 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL

7	INFRASTRUCTURA RUTIERA ETAPA A II-A - ASFALTARE, TROTUARE, PODETE,	100%	MODREA ADRIAN	24 LUNI DUPA REALIZAREA 50% DIN
8	REALIZARE NOI CAPACITĂȚI DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE PRODUSE DIN SURSE REGENERABILE (DACA E CAZUL)	100%	MODREA ADRIAN	24 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL
9	REALIZARE PODET PESTE HEN 594	100%	MODREA ADRIAN	24 LUNI DE LA APROBARE PUZ PRIN HCL

Primăria comuna Săcălăz
, Primar,

Investitor,
MODREA ADRIAN



Observati.

Se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea P.U.Z. (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.), în corelare cu etapele de proiectare, obținere a autorizațiilor de construire și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare actiune in parte.





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

Nr. 1731 din 14.11.2023

STUDIU PEDOLOGIC
de încadrare a terenurilor agricole în clase de
calitate

U.A.T. SĂCĂLAZ

BENEFICIAR :
MODREA ADRIAN



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

1437 / 14.11.2023

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

STUDIU PEDOLOGIC

de încadrare a terenurilor agricole în clase de
calitate

U.A.T. SĂCĂLAZ

BENEFICIAR :
MODREA ADRIAN

DIRECTOR
Ec. Alexandra Câmpean



EXECUTANT
Ing. Robert Roland Monea

ȘEF SERVICIU
Dr. ing Deliu Beutură



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

INTRODUCERE

Referitor la cererea **Modrea Adrian** înregistrată la O.S.P.A Timiș cu nr. **1524** din **09.10.2023** prin care ne solicitați stabilirea clasei de calitate (fertilitate) pentru Elaborare PUZ Zonă Rezidențială și Funcțiuni Complementare, pentru o suprafață de **30000 mp** din parcela cu nr. cadastral: **417213** situată pe UAT Săcălaz, județul Timiș.

Obiectivele studiului sunt următoarele:

- identificarea și cartarea solurilor;
- bonitarea terenului pentru principalele culturi.
- concluzii

1. Conditii fizico –naturale

Evoluția reliefului Câmpiei Banatului reprezintă efectul unei permanente transformări a structurii și aspectului său, generate pe parcursul timpului geologic de confruntarea a două surse de energie: una internă, subcorticală, care a creat denivelări tectonice și una de origine cosmică, solară care a generat și întreținut acțiunea factorilor exogeni.

Geneza reliefului Câmpiei Banatului este strâns legată de dinamica plăcilor și microplăcilor din fundamentul Depresiunii Panonice, îndeosebi a celor care au condus la formarea reliefului montan, dar și a faliilor și a scufundărilor locale a fundamentului zonelor de câmpie.

Fundamentul Depresiunii Panonice este format dintr-un masiv bloc cristalin (Tisia), care în urma unor mișcări pe verticală, predominant antagonice, a fragmentat fundamentul cristalin într-o serie de blocuri de dimensiuni reduse, ce au suferit mișcări de scufundare de intensități diferite. La sud de Mureș se menționează șase asemenea blocuri cristaline orientate N-S și NV – SE: blocul Giulvăz, blocul Moravița, blocul Șipet, blocul Seceani – Arad, blocul Timișoara – Arad, blocul Teremia peste care sedimentele depuse ulterior au în unele locuri grosimi reduse (300-400 m). În schimb, pătrunderea apelor Mării Thetys pe culoarele dintre blocuri a favorizat depunerea aici a unor sedimente de grosimi apreciabile, de peste 1600 m (Utvin).

Privite în ansamblu, blocurile fragmentate și afundate la adâncimi diferite pe linii de falii majore și reorientate prin fracțiuni locale, formează în zona central vestică a țării două depresiuni de fundament, care, în parte, stau la originea caracterului subsident al arealelor de câmpii joase, despărțite fiind de un pinten ridicat, de forma unui horst, peste care curge în prezent Mureșul.

Câmpiile ocupă aproximativ jumătate din suprafața Banatului și reprezintă treapta morfologică cea mai coborâtă, cu valori hipsometrice între 75 – 200 m, în cazul teritoriului comunal Săcălaz în funcție de structura litologică, altitudine, fragmentare, energia reliefului, nivelul apei freatice deosebit două subdiviziuni ale interfluviului Mureș-Bega, străbătut din NE spre SV de apele pârâului Beregsău și afluenții săi.

Transportul de apă la suprafața terenului (cursuri de apă în tranzit sau autohtone) acționează asupra proceselor pedogenetice și asupra evoluției solurilor doar în ariile de strictă influență (lunci inundabile și foarte rar în câmpiile joase), mai ales că majoritatea râurilor din Câmpia Banatului, în sectorul lor inferior, sunt îndiguite.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

Rețeaua de ape curgătoare pe teritoriul comunei Săcălaz este reprezentată de pâraul Beregsău și afluenții săi, Niaradul, pâraul Vâna Ciurei, cu fluctuații sezoniere de debit.

Teritoriul comunei Săcălaz se află la confluența a trei tipuri topoclimatice: 1 tipul Biled – Banloc, 2 tipul Cenei și 3 tipul Timișoara caracterizate printr-un regim termic cu temperatura medie anuală de 10,9°, 10,7°, respectiv 10,6°, cu temperatura medie a perioadei de vegetație între 1.IV – 31.X de 17,8°C, cu suma gradelor de temperatură active ($\Sigma T \geq 10^\circ\text{C}$) de 2900 – 3800, cu amplitudinea temperaturilor medii și anuale de 23 și de repartizarea în felul următor a precipitațiilor pe intervale de referință: 80-90 mm în septembrie și octombrie, 210 – 220 mm în intervalul noiembrie – martie și sub 200 mm în intervalul mai – iulie.

Starea de umiditate a aerului și solului calculată în funcție de indicii hidrotermici este optimă pentru intervalele de la 31.V. (K_1) și 30.VI (K_2) și deficitară (secetoasă) pentru intervalele de la 31.VII (K_3) și 31.X (K_4).

Înveliș de soluri

Solurile din zona studiată s-au format și au evoluat prin interacțiunea unui complex de factori pedogenetici dintre care cu ponderea cea mai mare sunt: relieful, clima apă (freatică și de precipitații), roca parentală.

Clasificarea solurilor s-a efectuat în conformitate cu "Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor" 2012 elaborat sub egida ICPA București.

Legenda unităților de sol care caracterizează zona în ansamblu cuprinde unitatea de sol:



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

Nr. US	Nr. TEO	Denumirea și formula unității de sol	Textura	Roca mama	Relief	Adânci mea apei freatice (m)
			la suprafață			
001	0001	Eutricambosol gleic, gleizat puternic, lut argilos mediu/lut argilos mediu, dezvoltat pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu-fine EC gc G ₄ 52/52 212/50	TT	dezvoltat pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu-fine	Câmpie plan	1-2 m
002	0002	Eutricambosol gleic, gleizat foarte puternic, lut mediu/lut argilos mediu, dezvoltat pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu-fine EC gc G ₅ 42/52 212/50	LL	dezvoltat pe materiale fluviale necarbonatice mijlociu-fine	Câmpie arie largă depresionară	1-2 m



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

2. Bonitarea terenurilor agricole

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere, dezvoltare și rodire a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate (pretabilitate) a acestora pentru anumite culturi (sau categorii de folosință), prin intermediul unui sistem de indici tehnici și note de bonitare.

Ca atare bonitarea determină de câte ori un teren este mai bun decât altul, având în vedere fertilitatea lui, oglindită prin producțiile pe care le asigură.

Cantitatea de recoltă se obține la unitatea de suprafață, deci productivitatea plantelor agricole, depinde de întregul ansamblu al condițiilor de mediu, precum și de influența omului care poate modifica în bine factorii naturali sau însușirile plantei în așa fel încât să valorifice cât mai bine condițiile naturale.

Obiectul bonității îl constituie pământul, terenul, care va fi astfel divizat încât fiecare suprafață de teritoriu luat în considerare să fie cât mai omogenă sub aspectul manifestării tuturor condițiilor de mediu și al factorilor de vegetație. Aceste porțiuni de teritoriu au fost denumite unități de teren (U.T.) sau teritorii ecologic omogene (T.E.O.) și ele reprezintă celulele elementare ale spațiului de manifestare cu însușiri specifice și distincte față de suprafețele vecine.

Metodologia de bonitare elaborată de ICPA București, (1979, 1987) se bazează pe definirea și determinarea parametrilor a condițiilor de mediu și a factorilor de vegetație asupra nivelurilor de producție a plantelor cultivate cu precizarea cifrică a gradului de manifestare a ansamblului de factori și condiții ecologice.

Ea operează cu metode matematice obiectiv fundamentate și prin aceasta asigură date certe despre calitatea pământului ca mijloc de producție în raport cu fiecare tip de folosință și pentru fiecare tip de cultură în parte.

Dintre aceste condiții au fost alese în vederea aprecierii capacității de producție a terenurilor agricole cele mai importante și anume: condițiile de relief, de climă, de hidrologie, precum și însușirile fizico-chimice ale solului.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea condițiilor de mediu (din grupele menționate), care caracterizează fiecare unitate de teritoriu ecologic omogen (T.E.O.), delimitat în cadrul studiului pedologic, sau alese cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile, care se găsesc de obicei în lucrările de studii pedologice (efectuate de către OSPA teritoriale începând cu anul 1987), numiți indicatori de bonitare, și anume:

- indicatorul 3C, temperaturi medii anuale – valori corectate
- indicatorul 4C, precipitații medii anuale – valori corectate
- indicatorul 14, gleizare
- indicatorul 15, pseudogleizare
- indicatorul 16 sau 17, salinizare sau alcalizare
- indicatorul 23 A textură în Ap (sau primii 20 cm)



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

- indicatorul 29, poluarea
- indicatorul 33, panta
- indicatorul 38, alunecările ,
- indicatorul 39, adâncimea apei pedofreatice
- indicatorul 40, inundabilitatea ,
- indicatorul 44, porozitatea totală în orizontul restrictiv
- indicatorul 61, conținutul de CaCO_3 (total pe 0-50 cm)
- indicatorul 63, reacția în Ap (sau în primii 20 cm)
- indicatorul 69, gradul de saturație în baze în Ap sau primii 20 cm .
- indicatorul 133, volumul edafic util
- indicatorul 144, rezerva de humus în stratul 0-50 cm ,
- indicatorul 181, excesul de umiditate la suprafață

La bonitarea terenurilor agricole pentru condiții naturale, fiecare indicator de mai sus, cu excepția indicatorului 69, care intervine indirect , participă la stabilirea notei de bonitare printr-un coeficient care prezintă valori între 1 (unu) și 0 (zero) în funcție de intensitatea factorului limitativ (1 = foarte favorabil, 0 = nefavorabil)

Pentru fiecare indicator, la fiecare folosință sau cultură există tabele ce cuprind coeficienții respectivi .

Pentru o bună parte din indicatori, există un singur tabel ce cuprinde coeficienții specifici, iar pentru cealaltă parte, sunt prevăzute două sau mai multe serii de coeficienți în funcție de legăturile de interdependență care sunt stabilite între unii factori .

Astfel, pentru precipitațiile medii anuale, există mai multe seturi de coeficienți în funcție de valorile temperaturilor (sub 8°C , între $8.1 - 10^{\circ}\text{C}$, și peste 10.1°C) ,

pentru gleizarea solului există un set pentru condițiile naturale și alt set pentru incintele desecate și /sau drenate, pentru textura solului în funcție de porozitate, pentru adâncimea apei freatice în funcție de precipitații, textura solului în secțiunea de control (23 B) și condițiile de manifestare (naturale sau drenate) , pentru porozitate în funcție de textura , pentru reacția solului în funcție de gradul de saturație în baze , pentru volumul edafic în funcție de valorile precipitațiilor medii anuale corectate, și pentru rezerva de humus în funcție de textura solului în Ap .

Nota de bonitare pe folosințe și culturi se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților celor 17 indicatori care participă direct la stabilirea notei de bonitare :

$$Y = x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_{17}$$

în care Y - nota de bonitare

$x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_{17}$ - valorile celor 17 indicatori .



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

De exemplu , dacă totii indicatorii au valoarea 1 , prin produsul lor se obtine

$$1 \times 100 = 100 \text{ puncte .}$$

Dacă un singur indicator are valoarea 0 , nota de bonitare va fi zero.

Prin aceasta metodologie se stabilesc note de bonitare pentru principalele culturi si categorii de folosinta (GR , OR, PB, FS, CT, SF, SO, MF, IU, IF, CN, LU, TR, LG,) , cum sunt ele prezentate in tabelul 2.1. :

Principalele culturi si categorii de folosinta

PS = pasune	CS = cais	PB = porumb	IU = in ulei
FN = fanete	PC = piersic	FS = floare soarelui	IF = in fuior
MR = mar	VV = vie , vin	CT = cartof	CN = canepa
PR = par	VM = vie masa	SF = sfecla	LU = lucerna
PN = prun	GR = grau	SO = soia	TR = trifoi
CV = cires, visin	OZ = orz	MF= mazare fasole	LG = legume

Nota de bonitare pentru categoria de folosinta *livezi* se calculeaza ca medie aritmetica acelor sase specii pomicele , iar pentru *vii* , a celor doua specii .

Pentru categoria de folosinta *arabil* , nota de bonitare naturala reprezinta media aritmetica a notelor de bonitare a patru culturi cu favorabilitatea cea mai mare pe unitatea de teren (MESP 1987 , vol II , pag 32)

Clasele de calitate (fertilitate) vor fi cele prevazute in normele metodologice de aplicare a Legii 16/1999 (Legea arendeii) , respectiv :

- clasa a I a , de la 81 –100 puncte ,
- clasa a II a de la 61-80 puncte
- clasa a III a de la 41 –61 puncte ,
- clasa a IV a , de la 21 – 40 puncte ,
- clasa a V-a de la 1 –20 puncte.

În baza datelor acumulate în timp, existente în arhiva O.S.P.A. Timiș și prelucrate în conformitate cu "*Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice*" (vol. II pag. 30-76 și vol. III pag. 25-177) elaborată de I.C.P.A. București în anul 1987 și **Ordinul MADR 362/2021** (Anexa nr. 3) - **BDUST-ICPA**, pentru perimetrul solicitat a fost obținută o notă de bonitare de 52 puncte pentru categoria de folosință "**ARABIL**", fapt ce determină încadrarea suprafeței menționate în clasa a **III-a** de calitate (fertilitate).

Orice modificare a amplasamentului menționat solicită executarea de noi determinări în vederea stabilirii calității (fertilității) noului amplasament, iar sesizările referitoare la acestea vor fi soluționate doar după consultarea documentației existente în arhiva O.S.P.A. Timiș.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

Județul: Timiș

Unitatea:

Ferma:

Trupul:

U.S.: 1

U.T. (TEO):

FIȘA DE CALCUL AL NOTELOR DE BONITARE

Folosință sau cultură	Temperatur (3C)		Precipitații (4C)		Gleizare (14)	Stagnogleizare (15)	Salinizare/ Sodizare (16/17)	Textura în Ap/ Textura în B (23A/23b)	Poluarea (29)	Panta (33)	Alunecări (38)	Apa freatică (39)	Inundabilitatea (40)	Grad de tasare (44)	Carbonați (61)	Reacția (63)	Grad de saturație în baze (69)	Volumul edafic util (133)	Rezerva de humus (144)	Exces de umiditate de suprafață (181)	Nota
	10. 5	65 0	4	0														17 5	14 0	3	
PS	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	81
FN	1	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	72
MR	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.7	45
PR	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	58
PN	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	65
CV	1	1	0.9	1	1	1	0.9	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	52
CS	1	1	0.9	1	1	1	0.9	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	47
PC	1	1	0.9	1	1	1	0.9	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	47
VV	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	46
VM	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	0.7	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	45
GR	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	58
OR	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	58
PB	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	66
FS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	58
CT	0.9	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	47
SF	1	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	59
SO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	58
MF	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	58
IU	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.9	65
IF	0.9	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.9	59
CN	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	58
LU	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	0.6	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.9	44
TR	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	0.9	0.9	52
LG	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	0.8	0.9	58
AR																					58



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

Județul: Timiș

Unitatea:

Ferma:

Trupul:

U.S.: 1

U.T. (TEO):

FIȘA DE CALCUL AL
NOTELOR DE BONITARE

Folosință sau cultură	Temperatur (3C)	Precipitații (4C)	Gleizare (14)	Stagnogleizare (15)	Salinizare/ Sodizare (16/17)	Textura în Ap/ Textura în B (23A/23b)	Poluarea (29)	Panta (33)	Alunecări (38)	Apa freatică (39)	Inundabilitatea (40)	Grad de tasare (44)	Carbonați (61)	Reacția (63)	Grad de saturație în baze (69)	Volumul edafic util (133)	Rezerva de humus (144)	Exces de umiditate de suprafață (181)	Nota
	10. 5	75 0	5	0	0	42	2	1	0	1.4	0	15	0	6.1		17 5	90	4	
PS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	1		1	0.9	0.9	73
FN	1	0.9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	0.8	0.9	65
MR	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.9	0.6	31
PR	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.9	0.7	36
PN	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	0.9	1	1	1	1		1	0.9	0.7	45
CV	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1		1	0.9	0.6	35
CS	1	1	0.7	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.9	0.6	27
PC	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.9	0.6	31
VV	1	1	0.7	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.9	0.7	32
VM	1	0.9	0.8	1	1	1	1	1	1	0.7	1	0.9	1	1		1	0.8	0.7	25
GR	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	41
OR	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	41
PB	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	52
FS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	46
CT	0.9	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.7	0.7	29
SF	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1		1	0.7	0.8	45
SO	1	0.9	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	37
MF	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	41
IU	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.7	0.7	32
IF	0.9	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1		1	0.8	0.7	41
CN	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.8	1	0.9	1	1		1	0.7	0.8	36
LU	1	1	0.8	1	1	1	1	1	1	0.6	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	28
TR	0.8	1	1	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1		1	0.8	0.8	41
LG	1	1	0.9	1	1	1	1	1	1	0.9	1	0.9	1	1		1	0.7	0.8	41
AR																			42



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE TIMIȘ

1737/14.11.2023

CONCLUZII

Referitor la cererea **MODREA ADRIAN** înregistrată la O.S.P.A Timiș cu nr. **1524** din **09.10.2023** prin care ne solicitați stabilirea clasei de calitate (fertilitate) pentru Elaborare PUZ Zonă Rezidențială și Funcțiuni Complementare, pentru o suprafață de **30000 mp** din parcela cu nr. cadastral: **417213** situate pe UAT Săcălaz, județul Timiș, vă facem cunoscute următoarele:

Prezentul studiu pedologic de încadrare a terenurilor în clase de calitate în suprafață de **30000 mp** (conform planului atașat), s-a realizat în baza datelor din Studiul pedologic pentru cadastru calitativ la Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.) Săcălaz, scara **1:10000** executat în anul 2009, și a deplasării în teren și recoltare de probe de sol, iar datele au fost prelucrate în conformitate *"Metodologia Elaborării Studiilor Pedologice"* (vol. II pag. 30-76 și vol. III pag. 25-177) elaborată de I.C.P.A. București în anul 1987 și **Ordinul MADR 362/2021** (Anexa nr. 3) - **BDUST-ICPA**, pentru suprafața solicitată a fost obținută o notă medie ponderată de bonitare de **52** puncte pentru categoria de folosință **"ARABIL"**, fapt ce determină încadrarea suprafeței menționate în clasa **a III-a de calitate** (fertilitate).

Orice modificare a amplasamentului menționat solicită executarea de noi determinări în vederea stabilirii calității (fertilității) noului amplasament, iar sesizările referitoare la acestea vor fi soluționate doar după consultarea documentației existente în arhiva O.S.P.A. Timiș.

DIRECTOR

Ec. Alexandra Câmpean

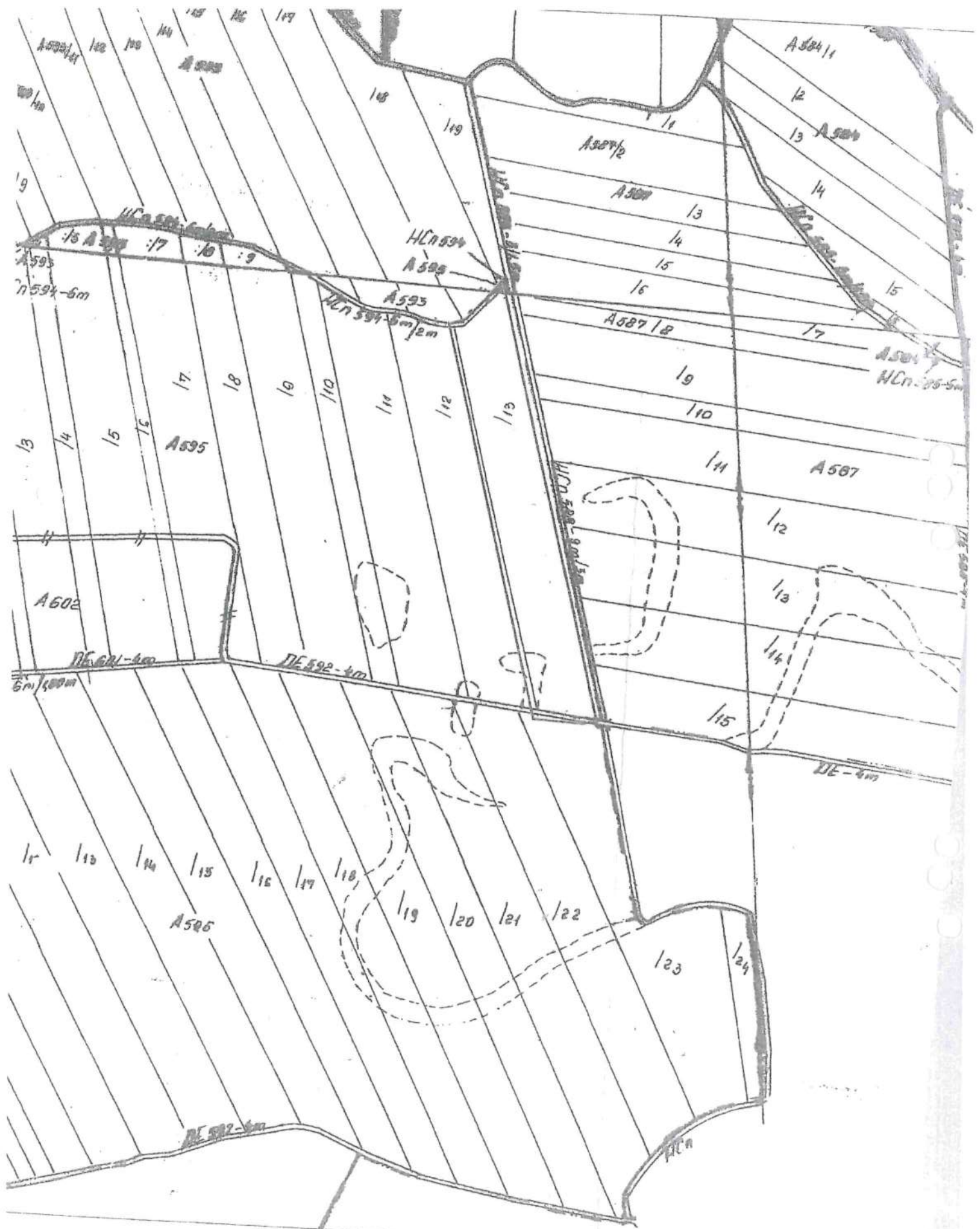


EXECUTANT

Ing. Robert Roland Monea

ȘEF SERVICIU

Dr. ing Deliu Beutură





Banat

Retele Electrice Banat S.A.**Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI****Telefon/fax: 0256929 / 0372876276****Nr. 24422631 din 25/07/2024****Catre**

ADRIAN MODREA, domiciliul/sediul in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **SACALAZ**, Strada **Armoniei**, nr. **11**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **24422631 / 17/07/2024**, pentru obiectivul **PUZ ZONA REZIDENTIALA SI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** cu destinatia **PUZ ZONA REZIDENTIALA SI CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** situat in judetul **TIMIS**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **SACALAZ**, Strada **Intravilan**, nr. **FN**, bl. - , et. - , ap. - , CF **417213**, nr. cad. - .

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

PRINCIPIU

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 24422631 / 25/07/2024

- 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.*

Nu este cazul. Avizul este valabil pentru obiectivul propus in planul de situatie anexat. Pentru executarea oricaror lucrari de construire pe Amplasamentul in cauza, este necesar solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea". Acest Aviz 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 Municipal 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 Municipal 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 .**
- Distantele 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 deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **Rețele Electrice Banat S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA ☒ NU ☐

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: „, aceasta soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

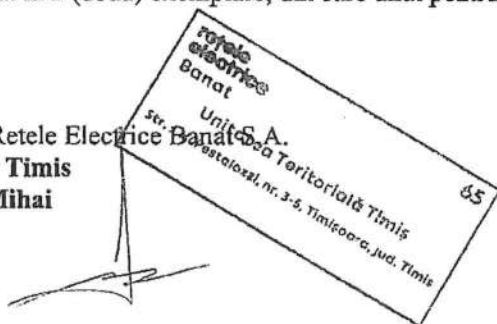
Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de către viitorul utilizator a cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică și emiterea de către operatorul de rețea a avizului tehnic de racordare, sub formă de ofertă de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, și pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 și Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator în termenul de valabilitate al ATR;
- încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și un executant, realizarea lucrărilor de racordare la rețeaua electrică și punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- punerea sub tensiune a instalației de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de către operatorul de rețea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finală a instalației de utilizare;

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare

- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin **Rețele Electrice Banat S.A.**, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinători de instalații, după caz).
- **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității Certificatului de Urbanism nr. 379 / 02/10/2023, respectiv până la data de 01/10/2024.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexează 1 planuri de situație vizate de Zona MT/JT **Timisoara Municipal**.
- Redactat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil Rețele Electrice Banat S.A.
Manager UT Timis
Stanusescu Mihai



Verificat
Dan Stoica



Intocmit
Adina Calina



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)

He sent of book
booklet to Bob

...AMERICA GENCLIO
03092024

radio electrica
Banat

Unitatea Teritoriala Nord
Str. J.M. Parteni, Nr. 1-3, Timisoara, jud. Timis

011 700000
011 700001
011 700002
011 700003
011 700004
011 700005
011 700006
011 700007
011 700008
011 700009
011 700010
011 700011
011 700012
011 700013
011 700014
011 700015
011 700016
011 700017
011 700018
011 700019
011 700020
011 700021
011 700022
011 700023
011 700024
011 700025
011 700026
011 700027
011 700028
011 700029
011 700030
011 700031
011 700032
011 700033
011 700034
011 700035
011 700036
011 700037
011 700038
011 700039
011 700040
011 700041
011 700042
011 700043
011 700044
011 700045
011 700046
011 700047
011 700048
011 700049
011 700050
011 700051
011 700052
011 700053
011 700054
011 700055
011 700056
011 700057
011 700058
011 700059
011 700060
011 700061
011 700062
011 700063
011 700064
011 700065
011 700066
011 700067
011 700068
011 700069
011 700070
011 700071
011 700072
011 700073
011 700074
011 700075
011 700076
011 700077
011 700078
011 700079
011 700080
011 700081
011 700082
011 700083
011 700084
011 700085
011 700086
011 700087
011 700088
011 700089
011 700090
011 700091
011 700092
011 700093
011 700094
011 700095
011 700096
011 700097
011 700098
011 700099
011 700100

Mirela
Livia
Miu

ANGHE
L PAUL-
ADRIAN

[illegible][illegible]

St. No.	St. Loc.	No. of Plants	Local Name	Family	Local Use	Medicinal Use	Other Use	Remarks
1	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...				

Legend:

- lista proprietății
- puncturile
- punctul de interes

Pet	Neof(X)	Em(Y)
1	479055,114	190229,830
2	479075,048	190171,750
3	479174,962	190110,530
4	479481,251	190135,823
5	479504,119	190156,667
6	479524,939	190173,466
7	479539,219	190216,366
8	479246,431	190218,763
9	479203,503	190208,860
10	479090,525	190268,339
11	479056,616	190208,164
12	479053,780	190242,060

Digitally signed by ANGHIEL

PAUL-ADRIAN
Date: 2023.10.06
09-48-33-40300

reim	foto
------	------

[illegible]

No.	Author	Nr. Ind.	Description	Supradia materia (imp)	Suprafina materia (imp)
37231	A. F. J.	47733	Trova mola interdita mola è 100.539687 ind. trova.	30220	30005

Legend:

- lista proprietății
- puncturile
- punctul de vedere

Pet	Neof(X)	Em(Y)
1	479055,114	190229,830
2	479075,048	190171,750
3	479174,962	190110,530
4	479481,251	190135,823
5	479504,119	190156,667
6	479524,939	190173,466
7	479539,219	190216,366
8	479246,431	190218,763
9	479203,503	190208,860
10	479090,525	190268,339
11	479056,616	190208,164
12	479053,780	190282,060

Digitally signed by ANGHEL

PAUL-ADRIAN
Date: 2023.10.06
09-48-33-40300

reim	foto
------	------

[illegible]

No.	Author	Nr. Cod.	Description (mode)	Supradia materia (imp.)	Suprafina materia (imp.)
037231		47733	Trovanze interdolar mint 4 100, 50, 90 mg and ferts.	30220	30005
036802					



Către

MODREA ADRIAN

La cererea dumneavoastră înregistrată cu numărul **4346366** din data de **23.10.2023**, prin care ne solicitați **emiterea avizului de protecție civilă** pentru – **ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, amplasat (ă) în loc. Săcălaz, CF 417213, jud. Timiș, vă comunicăm faptul că documentul **NU ESTE NECESAR ÎN ACEASTĂ ETAPĂ**, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 481/2004 privind protecția civilă* modificată prin *Legea nr. 212/2006* și a *H.G.R. nr. 862 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă*.

De asemenea vă învederăm faptul că în conformitate cu prevederile *H.G.R. nr. 862 din 16 noiembrie 2016*, **înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita avizul de protecție civilă conform normelor metodologice în vigoare.**

Pe toată durata desfășurării activităților specifice, aveți obligația de a respecta prevederile legale în vigoare în ceea ce privește îndeplinirea tuturor criteriilor de performanță pe linia securității la incendiu, prevenirii și apărării împotriva incendiilor.

Prezenta adresă nu constituie aviz / autorizație de securitate de protecție civilă.

Cu stimă,

Pentru INSPECTOR ȘEF
ADJUNCT AL INSPECTORULUI ȘEF
Colonel

ing. PĂCURARU Florentin-Cătălin-George

NECLASIFICAT



Către

MODREA ADRIAN

La cererea dumneavoastră înregistrată cu numărul **4346367** din data de **23.10.2023**, prin care ne solicitați emiterea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă pentru - **ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, în loc. Săcălaz, CF 417213, jud. Timiș, vă comunicăm următoarele:

- avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, precum și cele de protecție civilă se emit, potrivit legii, de către inspectoratele județene, pentru categoriile de construcții și amenajări stabilite prin Hotărâri ale Guvernului¹;

- este obligatorie obținerea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare construcțiilor în interiorul parcelelor și asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice, în conformitate cu prevederile Regulamentului general de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism, în cazurile în care nu se asigură îndeplinirea cerințelor prevăzute de reglementările specifice²;

- prin urmare, pentru -- **ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, în condițiile în care **SUNT** asigurate posibilitățile de acces la drumurile publice, **ESTE** asigurat accesul autospecialelor de intervenție la cel puțin o fațadă a clădirii și construcția **NU ESTE** identificată în zona restricțiilor de construire, nu este obligatorie obținerea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă;

¹ O.M.A.I. nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;

² art. 25 din Anexa 1 la H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (*republicată), cu modificările și completările ulterioare coroborat cu pct. B din Anexa 6 la O.M.A.I. nr. 180/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare

- în conformitate cu prevederile legale³, înaintea începerii lucrărilor de construcții este necesar a se solicita avizul de securitate la incendiu, conform normelor metodologice în vigoare, pentru categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu aprobate prin Hotărâre a Guvernului⁴;

Pe toată durata desfășurării activităților specifice, aveți obligația de a respecta prevederile legale în vigoare în ceea ce privește îndeplinirea tuturor criteriilor de performanță pe linia securității la incendiu, prevenirii și apărării împotriva incendiilor.

Vă învederăm faptul că în situația în care datele, din documentele depuse nu corespund cu situația reală din teren, prezenta adresă își pierde valabilitatea, iar răspunderea pentru veridicitatea documentelor o poartă beneficiarul/proiectantul.

Prezenta adresă nu constituie aviz / autorizație de securitate la incendiu.

Cu stimă,

Pentru INSPECTOR ȘEF
ADJUNCT AL INSPECTORULUI ȘEF
Colonel

ing. PĂCURARU Florentin-Cătălin-George

³ art. 30, art. 30² din Legea nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

⁴ HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare

NESECRET

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4603 / 2023

Întocmit astăzi, **26/10/2023**, privind cererea **252006** din **06/10/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: MODREA ADRIAN

2. Executant: Anghel Paul Adrian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie tehnica pentru obtinerea aviz PUZ in scopul „ELABORARE PUZ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.” conform CU nr. 379/02. 10.2023, privind imobilele cu nr. cad. 417213, avand suprafata de 30000 mp inscris in CF 417213 Sacalaz.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
ACTE DE	27.04.2018	act administrativ	SPCLEP SACALAZ
PLAN	06.10.2023	inscris sub semnatura privata	ANGHEL PAUL ADRIAN
ANEXE PAG 1-	06.10.2023	inscris sub semnatura privata	ANGHEL PAUL ADRIAN
FISIER DXF	06.10.2023	inscris sub semnatura privata	ANGHEL PAUL ADRIAN
417213 PAG	25.09.2023	act administrativ	BCPI TIMISOARA
379 PAG 7-10	02.10.2023	act administrativ	PRIMARIA COMUNEI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4603 au fost recepționate 1 propuneri:

* Receptia suportului topografic a PUZ-„Zona rezidentiala si functiuni complementare" privind imobilul cu identificator electronic 417213 situat in intravilan;
Conform Legii 350/2001 art.47¹ alin.(2), cu modificarile si completarile ulterioare dupa obtinerea HCL de aprobare PUZ la încheierea lucrărilor urmează să fie predat la O.C.P.I. Timiș un exemplar complet din documentație.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
417213	Avertizare	Receptia 2614089: Imobilul TR-3175-1 se suprapune cu terenul 417213 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2614089: Imobilul TR-3175-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MIRELA MISU



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. Timișoara, Jud. Timiș
CP 300011
CIF: 29485877 (RO29275212)

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



Nr. 55 din 22.02.2024

Stimate domn,
MODREA ADRIAN

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. 55 din 06.02.2024, în vederea emiterii Avizului ANIF la PUZ privind investiția „Elaborare PUZ Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, conform C.U. nr. 379 din 02.10.2023, aflată pe suprafața de 30.000 mp din teritoriul administrativ al localității Săcălaz, jud. Timiș, parcela cu nr. cad. 417213, C.F. nr. 417213, arabil intravilan, se constată următoarele:

a. Amplasamentul investiției este în amenajarea de desecare Begheiul Vechi Vest Timișoara-MF 69421, amenajare de utilitate publică aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș, conform HG 1705/2006 privind evidența centralizată a bunurilor din domeniul public al statului.

b. Se propune realizarea unui plan urbanistic zonal (PUZ), apele pluviale provenite de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute prin decantor-separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul va fi descărcat controlat în canal de desecare aflat în administrarea ANIF.

c. Prin scoaterea ulterior din circuitul agricol a suprafeței respective, nu se reduce capacitatea de desecare, schimbându-se doar categoria de folosință a terenului.

d. Solicitare de traversare cu podeț a canalului de desecare Hcn 594 (V1/5).

e. Solicitare de subtraversare cu rețelele de apă-canal, a canalului de desecare Hcn 594 (V1/5).

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

1. În vederea execuției podețului pe canalul de desecare Hcn 594 (V1/5), se va solicita Avizul de specialitate pentru obținerea Autorizației de construire, pe baza unei documentații tehnice întocmită de către o persoană atestată și autorizată în lucrări de îmbunătățiri funciare, cu soluția tehnică privind protejarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, acolo unde situația o impune.



Documentația / Proiectul tehnic va fi verificată conform legii, în mod obligatoriu de un verificador de proiecte atestat în lucrări de îmbunătățiri funciare.

2. ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș este de acord cu solicitarea dvs. de subtraversare prin foraj orizontal a canalului de desecare Hcn 594 (V1/5) cu rețelele de apă-canal, urmând să reveniți pentru Avizul de specialitate la obținerea Autorizației de construire, pe baza unei documentații tehnice întocmită de către o persoană atestată și autorizată în lucrări de îmbunătățiri funciare, cu soluția tehnică privind protejarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, acolo unde situația o impune.

Documentația / Proiectul tehnic va fi verificată conform legii, în mod obligatoriu de un verificador de proiecte atestat în lucrări de îmbunătățiri funciare.

3. Pentru obținerea autorizației de construire la „Elaborare PUZ Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii Avizului Tehnic ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUZ.

4. 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.

5. 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.

6. Beneficiarii avizului vor fi direct răspunzători, 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.

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

8. Apele pluviale convențional curate din bazinul de retenție, care are ca scop atenuarea volumelor de precipitații, vor fi descărcate prin intermediul unei guri de vărsare, în canalul de desecare Hcn 594 (V1/5); evacuarea se va face controlat pentru a nu depăși capacitatea de transport a canalului.

Având în vedere art. 16. alin. 1, litera e, din Legea apelor 107/1996 modificată și completată de Legea nr. 122/2020 și care modifică Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aveți obligația de a evacua controlat debitul de ape pluviale provenit din cadrul investiției pentru evitarea poluării mediului, respectiv a poluării emisarilor (ape de suprafață sau subterane) și a contaminării solului cu apele neepurate, prin asigurarea limitelor de încărcare cu poluanți impuse prin reglementări specifice.



9. Respectarea Ordinului MAPDR nr. 227/2006, prin care se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe 2,0 m în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare Hcn 594 (V1/5) și pe 2,5 m în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare Hcn 588 (V1). Orice incident ce decurge din nerespectarea ordinului antrenează răspunderea beneficiarului de aviz.

10. Se vor respecta soluțiile tehnice din documentația depusă în vederea obținerii Avizului ANIF la PUZ, proiectant de specialitate S.C. ARTKRAFT S.R.L., proiect nr. 256/2023. Orice modificare adusă documentației ce stă la baza emiterii prezentului, va determina necesitatea obținerii unui nou Aviz ANIF la PUZ.

11. 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



33

33



Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Orange Romania Communications S.A.

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România
Divizia Rețea Acces România
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 10.11.2023

Aviz nr: Tmp_464

Către: Modrea Adrian

=

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 44798 /data 26.10.2023 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea " PUZ: Zonă rezidențială. Săcălaz cf 417213 județul Timiș ", vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ
300029 TIMIȘOARA, STR. LENAU NR.10
TEL: 0256 494680 FAX: 0256-494667
Cod fiscal: 11292024
Nr. operator de date cu caracter personal-34022
Website: www.dsptimis.ro
e-mail dspj.timis@dsptimis.ro

Compartimentul Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă
Tel: 0256-272.750 Fax: 0256-272.751 e-mail mediu@dsptimis.ro

Nr. 27341/921/C/08.11.2023

Către

Domnul MODREA ADRIAN,
SAT SĂCĂLAZ, COMUNA SĂCĂLAZ, STR. ARMONIEI NR.11, JUDEȚUL TIMIȘ

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ cu nr. 27341/921/C/06.11.2023 privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul **ELABORARE PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, cu amplasament în **LOCALITATEA SĂCĂLAZ, INTRAVILAN, FN, JUDEȚUL TIMIȘ**, identificat cu CF nr.417213 nr. cad.417213 SĂCĂLAZ, conform CERTIFICATULUI DE URBANISM nr.379 din 02.10.2023 eliberat de PRIMĂRIA COMUNEI SĂCĂLAZ și a proiectului nr.256/2023 realizat de SC ARTKRAFT SRL, vă comunicăm că sunteți obligați să respectați condițiile igienico-sanitare prevăzute de legislația sanitară în vigoare, în conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, consemnate în referatul de specialitate nr.1158/08.11.2023 întocmit de dr. Putnoky Salomeia, medic primar igienă și verificat de Medic Șef Compartiment dr. Fira-Mladinescu Corneluța, medic primar igienă, în cadrul Compartimentului Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă.

În urma analizei și evaluării proiectului prezentat în documentație vă comunicăm că proiectul respectă prevederile Ordinului MS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare – privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Imobilele care se vor construi pe parcelele propuse prin prezentul PUZ vor fi date în folosință numai după extinderea rețelilor de utilități (apă, canalizare, gaz, electricitate) prevăzute în proiectul prezentat.

În ceea ce privește vecinătățile obiectivului, se va respecta legislația referitoare la zonificarea funcțională și va avea în vedere separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare acestora (conform Ordinului MS 119/2014 actualizat, Capitolul I, articolul 2, pct. 2).

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic, proiect, precum și legislația incidentă.

Director Executiv
Florentina Georgeta Radu



Întocmit
Dr. Putnoky Salomeia
Medic primar igienă

Medic Șef Departament Supraveghere în Sănătate
Publică
Dr. Căpraru Ionuț Dragoș

Medic Șef Compartiment EFRMVM
Dr. Fira-Mladinescu Corneluța
Medic primar igienă



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TIMIȘ

Către: **MODREA ADRIAN**
Sediul: Localitatea Săcălaz, Str. Armoniei, nr. 11, jud. Timiș
Punct lucru: Localitatea Săcălaz, C.F. nr. 417213, jud. Timiș
E-mail: cristi_imo@yahoo.com

Decizia etapei de încadrare nr. 78 din 16.07.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată la A.P.M. Timiș cu nr. 9663RP/13.12.2023, cu ultimele completări înregistrate cu nr. 5334RP/19.06.2024 (anunț public privind etapa de încadrare), cu privire la obținerea avizului de mediu pentru „**Elaborare Plan Urbanistic Zonal - zonă rezidențială și funcțiuni complementare**”, propus a fi amplasat în Localitatea Săcălaz, C.F. nr. 417213, jud. Timiș, vă comunicăm:

În cadrul etapei de încadrare, conform *H.G. nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare*, în ședința Comitetului Special SEA la nivelul jud. Timiș, întrunit în data de 25.01.2024, s-a luat decizia că planul nu necesită evaluare de mediu și se adoptă fără aviz de mediu.

Condiții impuse:

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafața de 30 000 mp, C.F. nr. 417213, conform Certificatului de Urbanism nr. 379 din 02.10.2023 (valabilitate 12 luni), emis de Primăria Comunei Săcălaz.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Obiectivul PUZ-ului îl constituie reglementarea unui teren din intravilanul localității Săcălaz, C.F. nr. 417213, în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare care se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Bilanț teritorial:

Suprafețe	Suprafață inițială (mp)	Suprafețe cu destinație PUZ (mp)	%
Suprafață teren totală	30 000	-	-
Locuințe individuale	-	17 393	57,98
Dotări și servicii	-	1 900	6,33
Străzi accese, parcuri și pista biciclete	-	8 527	28,42
Zonă verde amenajată	-	2 180	7,27
TOTAL	30 000	30 000	100

Zonă locuințe individuale (cu maxim două apartamente/parcelă)

Regim înălțime = S+P+1E+M

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max = 1,05

H_{max}cornișă = 8 m

H_{max}clădire = 10,50 m

Zonă dotări și servicii

Regim înălțime = S+P+1E+M

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. max = 1,2

H_{max}cornișă = 12 m

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TIMIȘ

Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timișoara, Cod Poștal 300210

Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@apmtm.anpm.ro website: http://apmtm.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

$H_{\max \text{clădire}} = 14 \text{ m}$

Decizia a fost emisă prin consultarea următoarelor documente anexate la planul depus spre avizare:

- certificatul de urbanism nr. 379 din 02.10.2023 (valabilitate 12 luni), emis de Primăria Comunei Săcălaz;
- notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 27341/921/C/08.11.2023 emisă de DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ TIMIȘ;
- aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 63016/DT-STA/20.11.2023 emis de S.C. AQUATIM S.A.;
- aviz tehnic de amplasament nr. 63020/20.11.2023 emis de S.C. AQUATIM S.A.;
- extras CF.nr. 417213 Săcălaz;
- aviz prealabil de oportunitate nr. 34870/18.09.2023 emis de Primăria Comunei Săcălaz;
- aviz nr. 55/22.02.2024 emis de A.N.I.F.;
- aviz de gospodărire a apelor nr. ABAB-245 din 13.06.2024;

Suprafața totală de spații verzi prevăzută prin PUZ: 2 180 mp (7,27%), va fi amenajată și întreținută. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71, alin. (1) din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de apă a comunei Săcălaz, prin extindere.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Săcălaz, prin extindere.

Titularul PUZ-ului este obligat prin contractul de vânzare-cumpărare să stipuleze obligativitatea racordării la rețelele edilitare, de către titularul acestuia înaintea punerii în funcțiune a obiectivului.

Apele pluviale de pe străzi vor fi colectate în rigolele stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi ajungând apoi într-un bazin de retenție cu $V = 140 \text{ mc}$. Preaplinul apelor pluviale colectate în bazinul de retenție se va deversa controlat, gravitațional sau prin pompă în canalul de desecare Hcn 594, aflat în administrarea A.N.I.F.

Apele pluviale din incinta parcelor vor fi colectate în bazine de retenție amplasate pe fiecare parcelă în parte și vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi iar preaplinul va fi descărcat prin sistemul de canalizare pluvial propus în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe spațiul verde se vor infiltra în teren iar surplusul va fi colectat de sistemul pluvial individual și comun.

După aprobarea PUZ, titularul are obligația solicitării și obținerii acordului de mediu conform Legii nr. 292/2018, pentru realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în PUZ.

Având în vedere faptul că, în urma anunțului public de încadrare, nu au fost sesizări ale populației, decizia devine finală.

Prezentul act este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.

Director Executiv
Lavinia Alina CĂLUȘERU

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Corina MIHOC	Șef Serviciu A.A.A	16.07.2024	
Întocmit: Gabriela MARIN	Consilier Superior A.A.A.	16.07.2024	

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TIMIȘ

Adresa B-dul. Liviu Rebreanu, nr.18-18A, Timișoara, Cod Poștal 300210

Tel.: +4 0256 491 795 e-mail: office@apmtm.anpm.ro website: <http://apmtm.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
Direcția pentru Agricultură Județeană Timiș

Timișoara ,STR.PARIS 2A,ET III; Tel. 0256/220921

Nr. 8793 din 11.12.2023

Catre,

MODREA ADRIAN

Avand in vedere documentatia dumneavoastra inregistrata la DAJ Timis cu nr.8793/06.12.2023, prin care solicitati AVIZ PUZ - CF 417213, SACALAZ ,suprafata 30.000 mp cu obiectivul de investitie „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ,va comunicam ca in urma verificarii documentatie rezulta ca terenul mai sus mentionat are categoria de folosinta a terenului „arabil intravilan’ nu se incadreaza in categoria terenurilor agricole ,ca urmare nu face obiectul activitatii desfasurate la D.A.J TIMIS.

Cu stima,

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr.Ing. ANCHES CODRUT



INTOCMIT
Ing.DANETI CRISTIAN



Nr. 4203-1843/23.04.2024

Către,

MODREA ADRIAN

Str. Armoniei, nr. 11, Săcălaz, com. Săcălaz, jud. Timiș

Referitor: Elaborare P.U.Z. - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, com. Săcălaz, jud. Timiș

Obiectiv: Amplasament situat în zona de protecție a obiectivului arheologic „*Așezarea de sec. II-IV de la Săcălaz - Obiectiv 12*”
Localitate: Com. Săcălaz, intravilan, CF 417213
Proiect: Nr. 256/2023 – „Elaborare P.U.Z. - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”
Faza: P.U.Z.
Proiectant: S.C. ARTKRAFT S.R.L. Str. Ion Barac 16, mun. Timișoara, jud. Timiș
Beneficiar: Modrea Adrian

Documentația este înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș cu nr. 4203/23.10.2023, respectiv nr. 1843/23.04.2024 și cuprinde:

- **piese scrise:** memoriu prezentare, R.L.U., C.U. nr. 379/02.10.2023, extras CF, procură specială, aviz oportunitate, raport diagnostic arheologic intruziv nr. 1843/23.04.2024;
- **piese desenate:** plan încadrare, situație existentă 1:1.000, reglementări urbanistice 1:1.000, propunere mobilare 1:1.000.

Se propune: PUZ-ul propune dezvoltarea unei investiții pe o suprafață de 30.000 mp, care prevede: zonă locuințe (max. 2 fam.), regim S+P+IE+M, POTmax 35,0%, CUTmax 1.05; zonă dotări/servicii cu locuire la etaj, regim S+P+IE+M, POTmax 40,00%, CUTmax 1.20; circulații 28,42%; spațiu verde 7,27%; extindere rețele edilitare: apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații.

În urma analizării adresei dumneavoastră înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Timiș cu nr. 4203/23.10.2023, prin care solicitați avizul de specialitate pentru „*Elaborare P.U.Z. - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare*”, CF nr. 417213, com. Săcălaz, jud. Timiș, S=30.000 mp, s-a constatat că pentru acest perimetru, Universitatea de Vest din Timișoara, prin arhg. specialist Silviu Iliuță, a efectuat Evaluarea arheologică de teren, în baza autorizației Ministerului Culturii nr. 111/07.03.2024. Raportul de evaluare arheologică de teren, eliberat de Universitatea de Vest din Timișoara cu nr. 26694/23.04.2024, înregistrat la DJC Timiș cu nr. 1843/23.04.2024, consemnează că cercetările bibliografice, cartografice, a imaginilor satelitare, coroborate cu investigațiile invazive (S.1-S.51) din perimetrul propus nu au dus la identificarea unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice

În temeiul art. 2, alin. (7), lit. „c”, art. 5, alin. (1) și (15), precum și art. 7, lit. „b” din OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, **Direcția Județeană pentru Cultură Timiș** acordă lui:

MODREA ADRIAN**AVIZ FAVORABIL**

Pentru: Faza P.U.Z. – obiectiv de investiție „*Elaborare P.U.Z. - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare*”, CF nr. 417213, com. Săcălaz, jud. Timiș, delimitat conform documentației anexate;

**Cu următoarea condiție:**

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, să anunțați autoritățile locale și DJC Timiș despre aceste descoperiri, în termen de cel mult 72 de ore, conform OG nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, art. 4, alin. (4). *“Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă”* (OG nr. 43/2000 republicată, art. 32, alin. 1).

**DIRECTOR EXECUTIV,
dr. Sorin Vlad PREDESCU**



**CONSILIER,
ing. Alina Maria TÎRTEA**

**PATRIMONIU IMOBIL
arhg. dr. Dan VLASE**



F-AA-14

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. ABAB - 245 din 13 /06/2024

Privind proiectul: „Elaborare PUZ -zona rezidentiala si functiuni complementare”,
Intravilan localitatea Sacalaz, C.F. nr. 417213, jud. Timis

Cod cadastral: V-1.21

1. DATE GENERALE

*Titularul si beneficiarul
lucrarilor de investitie:*

MODREA ADRIAN

Sat Sacalaz, comuna Sacalaz, str. Armoniei nr. 11, jud. Timis

Proiectant general:

S.C. RAMSI PRO INSTAL S.R.L.

Timisoara, str. Lacului nr.2, jud. Timis

Proiectant de specialitate:

S.C. DELTA PROJECT S.R.L.

Timisoara, B-dul 1 Decembrie, nr.27/A, jud. Timis

Bazin hidrografic:

Bega; Curs de apa: Bega Veche;

Cod corp de apa la captare subterana/suprafata:

ROBA18 si RW5.1_83 - Bega - cf. Chizdia-cf. Behela;

Cod corp de apa la evacuare: RW 5.1_84 - Bega - cf.

Behela - Frontiera

Localizarea obiectivului:

in intravilanul localitatii Sacalaz, judetul Timis

Clasa de importanta:

IV

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Profilul investitiei este: zona rezidentiala cu functiuni complementare, cu dotarile aferente si legaturile ce se impun cu vecinatatile.

Prezentul plan urbanistic zonal propune lotizarea terenului, $S_{totala}=3000 \text{ m}^2$ in vederea construirii unei zone rezidentiale si functiuni complementare, in intravilanul localitatii Sacalaz, comuna Sacalaz, judetul Timis.

In ceea ce priveste lucrarile proiectate pentru asigurarea utilitatilor de alimentare cu apa si canalizare a apelor uzate menajere si pluviale, este necesara cooperarea cu lucrari hidroedilitare existente sau prevazute a se executa in zona privind asigurarea in sistem centralizat.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul propus prin PUZ este amplasat in intravilanul localitatii Sacalaz, in partea de sud est a localitatii, fiind in prezent teren arabil in suprafata $S_{totala}=30000 \text{ m}^2$, reglementat juridic prin Extrasul de Carte Funciara nr. 417213 jud. Timis, proprietar MODREA ADRIAN.

Adresa de corespondență:

B-dul 16 Decembrie 1989 nr. 2, C.P. 300173, Timișoara, jud. Timiș

Tel: +4 0256 491 848 | +4 0256 491 843

Diracțiune: +4 0256 492 097 | Fax: +4 0256 491 798

Email: dispecer@dab.romwater.ro

Cod fiscal: RO 23886284/18263352

Cod IBAN: RO18 TREZ 6215 0220 1X01 9407

Accesul la teren se va face de pe de pe drumurile DE 601 si DE 592 propus spre largire conform PUZ avizat de CJT nr. 30/21.02.2012.

Vecinatati: la nord - nalul de desecare Hcn 594; la sud - drumul de exploatare De 592; la vest - teren arabil extravilan, proprietate privata si la est - canalul de desecare Hcn 588.

In zona amplasamentului studiat nu exista un sistem de alimentare cu apa si de canalizare in sistem centralizat. Conform avizului tehnic al AQUATIM S.A. alimentarea cu apa si canalizarea se pot asigura in sistem centralizat, prin extinderea retelelor de apa si de canalizare existente ale comuna Sacalaz.

4. ELEMENTE DE COORDONARE SI DE COOPERARE

Pentru reglementarea prezentului plan urbanistic zonal beneficiarul a obtinut:

- Certificat de Urbanism nr. 379/02.10.2023 emis de Primaria Comunei Sacalaz (valabil 02.10.2024);
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 34870/15.09.2023 emis de Primaria Comunei Sacalaz;
- Aviz tehnic nr. 63016/DT-STA/20.11.2023 privind asigurarea furnizarii utilitatilor de apa si canal emis de AQUATIM S.A.;
- Aviz ANIF nr. 55/22.02.2024 emis de Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Timis;
- Anunturi de informare a publicului in conformitate cu prevederile prevederilor Ord. nr. 1044/27.10.2005 emis de M.M.G.A. publicate in ziarul Libertatea din 29.11.2023 si din 05.12.2023 si la avizerul Primariei Comunei Sacalaz cu nr. 720 din 09.01.2024.

Conform STAS 4273-83 din punct de vedere al importantei lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare pentru asezarile omenesti, categoria constructiilor hidrotehnice este 4 pentru alimentare cu apa si 4 pentru canalizare, iar clasa de importanta a lucrarilor este IV- constructii hidrotehnice definitive si principale.

Urmare a solicitarii si documentatiei tehnice inaintate cu adresa nr. 4426/19.03.2024 si a completarii depuse ulterior, in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, a Ordonantei de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale "APELE ROMANE", aprobata prin Legea 404/2003, cu modificarile si completarile ulterioare aduse de Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 73/29.06.2005 si a Ordinului nr. 828 din 04.07.2019 al M.A.P., privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere asupra avizului de gospodarire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa, a Normativului de continut al documentatiei tehnice suspuse avizarii, precum si a Continutului - cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa", se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind proiectul: „Elaborare PUZ -zona rezidentiala si functiuni complementare
Intravilan localitatea Sacalaz, C.F. nr. 417213, jud. Timis

conform documentatiei, in care se prevede: organizarea arhitectural urbanistica a unei suprafete de 30000 m² in extravilanul localitatii Sacalaz si accesul rutier, care cuprinde:

- delimitarea si dotarea zonelor functionale;
- asigurarea infrastructurii impuse de echiparea teritoriului.

Prezentul plan urbanistic zonal propune lotizarea terenului in suprafata $S_{totala} = 30000 \text{ m}^2$ in vederea construirii unui unei zone rezidentiale si functiuni complementare zonei de locuit, servicii si agrement, in extravilanul localitatii Sacalaz, astfel: zona locuire, $S=17393 \text{ m}^2$ (57,98 %), zona dotari si servicii, $S=1900 \text{ m}^2$ (6,33 %), zona verde, $S=2180 \text{ m}^2$ (7,27%) si zona de comunicatie rutiera si pietonala $S=8527 \text{ m}^2$ (28,42 %), in intravilanul localitatii Sacalaz, judetul Timis.

Conform Certificatului de Urbanism emis de Comuna Sacalaz, alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza in sistem centralizat; conform Avizului de oportunitate emis de comuna Sacalaz, beneficiarul va suporta integral realizarea extinderilor/bransamentelor la retea de apa si de canalizare.



Din punct de vedere al echiparii hidroedilitare se propun urmatoarele:

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa pentru prezentul PUZ se va realiza de la sistemul centralizat al localitatii Sacalaz, prin intermediul unei extinderi a retelei de apa, conducte PEHD, PE 80, PN6, De=110 mm pe lungimea L=975 m. Conducta de apa propusa pentru obiectivul PUZ se va realiza din PE-HD, PN 6, PE80, De 110 mm pe lungimea L=770 m; pe traseul conductei se vor amplasa hidranti de incendiu exteriori; conducta de apa propusa va subtraversa canalul de desecare Hcn 594 in tub de protectie prin foraj orizontal, L=12 m.

Extinderea retelei de alimentare cu apa propusa prin PUZ la reseaua de apa existenta a localitatii Sacalaz, se va face prin grija beneficiarului/titularului PUZ-lui (MODREA ADRIAN).

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa prin PUZ, se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Sacalaz, prin intermediul unei extinderi ce se va realiza din conducte PVC-KG, De=250 mm pe lungimea L=770 m; apele menajere vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta a localitatii Sacalaz de pe str. Evenimentului, prin intermediul unei statii de pompare si printr-o conducta de refulare. Conducta de refulare va subtraversa canalul de desecare Hcn 594, prin foraj orizontal, in tub de protectie, pe lungimea L=12 m.

Extinderea retelei de canalizare propuse prin PUZ la retea de canalizare existenta a localitatii Sacalaz, se va realiza prin grija beneficiarului/titularului PUZ-lui (MODREA ADRIAN).

Canalizarea pluviala

Apele pluviale din incinta parcelelor, vor fi colectate in bazine de retentie dimensionate corespunzator pe ficare parcela in parte, de unde, vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi din incinta parcelelor, iar preaplinul va fi descarcat prin sistemul de canalizare pluvial propus in canalul de desecare existent. Apele pluviale de pe spatiul verde se vor infiltra in teren, iar surplusul va fi colectat de sistemul pluvial individual si comun.

Apele pluviale de pe strazi se vor colecta prin intermediul unor rigole pluviale deschise, apoi vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi si ulterior stocate in bazinul de retentie propus cu $V=140 \text{ m}^3$.

Statia de pompare pentru evacuarea apelor pluviale din bazinul de retentie, va fi prevazuta cu 2 (1+1R) electropompe submersibile cu debitul $Q=5,46 \text{ l/s}$.

Preaplinul apelor pluviale din bazinul de retentie va fi descarcat controlat, prin intermediul unei conducte de refulare si a unei guri de varsare in canalul de desecare Hcn 594, conform avizului tehnic emis de ANIF, Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Timis.

Debitul si volumul de ape pluviale calculate:

$$- Q_{pl} = 5,46 \text{ l/s}; V_{anual} = 5372,01 \text{ m}^3/\text{an}.$$

Realizarea lucrarilor edilitare (alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate menajere si pluviale) nu face obiectul prezentului aviz de gospodarire a apelor.

Avizul de gospodarire a apelor- faza PUZ ramane valabil doar in conditiile propuse, iar in cazul aparitiei unor elemente noi care nu au fost cunoscute la data emiterii avizului, titularul are obligatia de a se adresa spre analiza la autoritatea de gospodarire a apelor.

Se vor respecta prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 16, alineatul (1), conform carora, „pentru protectia resurselor de apa, se interzic:

a) punerea in functiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea in functiune de noi ansambluri de locuinte, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de productie modificate, care maresc gradul de incarcare a apelor uzate, fara punerea concomitenta in functiune a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare ori fara realizarea altor lucrari si masuri care sa asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizatia de gospodarire a apelor;

b) realizarea de lucrari noi pentru alimentare cu apa potabila sau industriala ori de extindere a celor existente, fara realizarea sau extinderea corespunzatoare si concomitenta a retelelor de canalizare si a instalatiilor de epurare necesare”.



Reglementarea din punct de vedere a gospodăririi apelor a lucrărilor menționate mai sus se va face în baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului nr. 828 din 04.07.2019 „privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere asupra avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului - cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă” emis de Ministerul Apelor și Padurilor.

Beneficiarul are obligația transmiterii la autoritatea de gospodărire a apelor a Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, în care este cuprinsă responsabilitatea și etapizarea realizării investițiilor.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar dupa realizarea lucrărilor tehnico-edilitare prevăzute în Planul Urbanistic Zonal.

Documentația tehnică de fundamentare, vizată spre neschimbare, face parte din prezentul act de reglementare din punct de vedere al gospodăririi apelor.

DIRECTOR

Viorel AVRAM

DIRECTOR TEHNIC M.E.I.R.A.
dr.ing. Mihai - Catalin NAGY

SEF SERVICIU Avize Autorizatii
ing. Alina ROȘU

Elaborat,
ing. Carla JUGLEA



SERVICIUL TEHNIC-AVIZE**Nr. 63020 / 20.11.2023**

S-a achitat suma de 83,30 lei

Cu chit. 20576 / 20.11.2023

CĂTRE**MODREA ADRIAN****C.F. NR. 417213****COMUNA SACALAZ****AVIZ TEHNIC DE AMPLASAMENT**

La scrisoarea dv. nr. **63020 / 20.11.2023** prin care solicitați gospodăria subterană de alimentare cu apă și canalizare din zonă făcând obiectul proiectului nr. - întocmit de-, lucrarea: elaborare **P.U.Z. - "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**, alăturat vă restituim un exemplar din planurile de situație cu indicarea rețelelor de apă și canalizare, aflate în prezent în evidența noastră, cu următoarele precizări:

1. Rețelele de apă și canalizare sunt conform planului de situație anexat. La executia lucrarilor propuse, în zona amplasamentului rețelelor se recomanda sapatura manuala.

2. La proiectarea și execuția lucrarilor de extindere a rețelelor și branșamentelor de gaze naturale, telefonie, energie electrică și termică, garaje, balcoane, împrejurimi, etc., se vor respecta prevederile SR- ului 8591/1/1997 privind „amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” precum și măsurile de protejare a acestora stabilite de legislația de specialitate în vigoare.

3. În cazul traversării branșamentului de apă și a racordului de canal cu rețele sau branșamente de gaze naturale, golurile branșamentului de apă și a racordului de canalizare, la intrarea în clădire cât și cele peste subsol se vor etanșa corespunzător.

4. La predarea amplasamentului în vederea executării lucrărilor proiectate vor fi convocați delegații AQUATIM S.A. - prin adresele de e-mail: aquatim@aquatim.ro, clienti@aquatim.ro.

5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor se vor întâlni rețele de apă și canalizare neprecizate pe planurile de situație, constructorul va solicita prezența delegaților proiectantului și ai Secției Mentenanța Rețele Apa-Canal, tel:0724309526,0723060525 pentru stabilirea măsurilor ce se impun, continuarea lucrărilor se va face numai după aplicarea acestor măsuri.

6. Valabilitatea acestei adrese este conf. legii 193/2019 pt. modificarea și completarea legii 50/1991 modificata și aprobată.

Observații: **NU DETINEM REȚELE DE APA-CANAL** ÎN PROXIMITATEA AMPLASAMENTULUI SOLICITAT. REȚELELE DE APA CANAL SE AFLA LA O DISTANTA DE APROX. 880m ÎN LINIE DREAPTA FATA DE AMPLASAMENTUL STUDIAT.

SE VA AVEA ÎN VEDERE SI OBTINEREA AVIZULUI TEHNIC DE FURNIZARE UTILITATI CU PRIVIRE LA SOLUTIA TEHNICA DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE A PUZ-ULUI.

/ **MANAGER REȚELE APA-CANAL**
ing. Alexa Emil



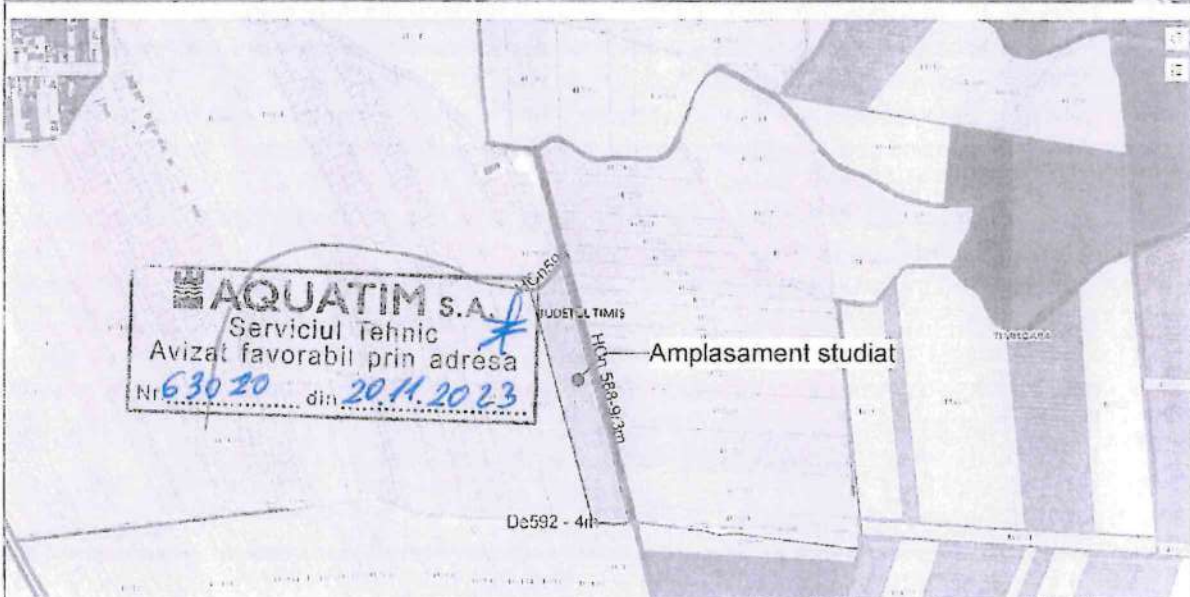
SEF SERV. TEHNIC - AVIZE
ing. Gaița Alexandru

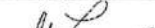
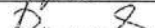
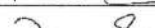


ÎNTOCMIT
ing. Alexandru Miclea



F-01.01.06



PROIECTANT GENERAL SI DE ARHITECTURA: artkraft RO - 300151 Timisoara * str. I. Barac nr.16 Tel: +40 (0)256 211303 Fax: +40 (0)256 218192 RO 22496097 * J35/3595/2007			DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Jud. Timiș, Com. Săcălaz, CF nr. 417213		BENEFICIAR: MODREA ADRIAN Jud. Timiș, Com. Săcălaz, Str. Armenei, nr. 11	
SEF PROIECT	ARH. BIANCA LUCA		NR. PROIECT: 256/2023	DENUMIRE PLANSA: PLAN DE ÎNCADRARE		SCARA: -
PROIECTAT	ARH. PUSOK ANITA		FAZA: PUZ			NR. PLANSA 01A
DESENAT	ARH. PUSOK ANITA		DATA: MAI 2023			

SERVICIUL TEHNIC - AVIZE
Nr. 63016 /DT-STA/ 20.11.2023

Catre,
MODREA ADRIAN
Comuna Sacalaz, C.F. nr.: 417213, jud. Timis

Referitor la adresa dv. inregistrata la Aquatim S.A. cu nr. **63016 / 20.11.2023**, prin care solicitati avizul tehnic privind documentatia tehnica pentru elaborare PUZ - **"Zona locuinte si functiuni complementare"** la adresa situata în **Comuna Sacalaz, C.F. nr.: 417213, jud. Timis**, va comunicam:

AVIZ TEHNIC PRIVIND ASIGURAREA FURNIZARII UTILITATILOR DE APA SI CANAL

Cu indeplinirea urmatoarelor conditii:

1. Debitul de apa potabila solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat din reseaua de apa din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apa al comunei Sacalaz, prin realizarea unei extinderi a retelei de apa si a unui bransament individual pentru transportul apei potabile pentru fiecare imobil propus, in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim S.A. si a autorizatiei de construire emisa de Primaria comunei Sacalaz.

2. Apele uzate menajere vor fi preluate in sistemul centralizat de canalizare al comunei Sacalaz, cu respectarea indicatorilor de calitate prevazuti in NTPA 002, dupa realizarea extinderilor retelelor de canalizare si a unui racord de canal individual pentru fiecare imobil, lucrari ce se vor executa in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim S.A. si a autorizatiei de construire emisa de Primaria comunei Sacalaz.

3. Aquatim S.A. nu are nicio obligatie în ceea ce privește buna funcționare a instalațiilor interioare de apă și canal, verificarea și recepția acestora fiind obligația beneficiarului.

4. Valabilitatea avizului este conf. legii 193/2019 pt. modificarea si completarea legii 50/1991 modificata si aprobata.

Conditii speciale:

1. Extinderile retelelor de apa si canalizare propuse se vor executa numai pe domeniul public.
2. Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri si trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute prin separatorul de hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie. Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata controlat, gravitational in canalul de desecare Hcn594, conform proiect nr. P-08849/2023 intocmit de RAMSI-PROINSTAL S.R.L.

/ **MANAGER REțele APA-CANAL**
ing. Alexa Emil




SEF SERV. TEHNIC - AVIZE
ing. Gaina Alexandru



ÎNTOCMIT
ing. Leabu Ovidiu



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. P – 08849 /2023

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Obiectivul: „P.U.Z. -ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”

Amplasament: comuna Comuna SACALAZ, str. -, CF nr. 417213,
Jud. Timiș

Proiectant
de specialitate: S.C. RAMSI-PROINSTAL S.R.L., Timișoara
str. Lacului, nr. 2,
tel. 0768612820
ing. Rafael Ciocani



BORDEROU

A. Piese scrise

1. Foaie de capăt	pag. 1
2. Borderou	pag. 2
3. Memoriu tehnic	pag. 3
4. Breviar de calcule	pag. 6

B. Piese desenate

1. Plan de încadrare în zonă
2. Plan de situație – lucrări edilitare

Întocmit,
ing. Rafael Ciocani



MEMORIU TEHNIC
al obiectivului
PUZ – ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE’’
SACALAZ, CF 417213, jud. Timiș
Beneficiar: MODREA ADRIAN

A. ALIMENTARE CU APĂ.

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei SACALAZ deservit de Aquatim, conform planșei anexate.

Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza din strada EVENIMENTULUI (SACALAZ), cu conducte din PE – ID, De 110mm, L = 840m și de-a lungul drumurilor propuse pe terenul studiat prin PUZ, cu conducte din PE – ID, De 110mm, L =465m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Lungimea totală a extinderii rețelei de apă propuse este de 1305 m. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă potabilă pentru fiecare parcelă în parte.

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

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

B. CANALIZARE.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren.

Pe strada EVENIMENTULUI exista o rețea de canalizare , PVC 250mm.

b) Situația propusă.

Se propune extinderea rețelei din strada EVENIMENTULUI pana la parcela studiată cu o conductă având diametrul de 250 mm. Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conductă din PVC. Pe drumurile propuse pe parcela studiată, se va realiza o conductă de canalizare din PVC – KG, având diametrul de 250 mm. Lungimea totală a extinderii rețelei de canalizare propuse este de 1305m. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

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

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 060931. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

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

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 140 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canal de desecare HCn 594, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 140 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 5372,01 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

Întocmit,
ing. Rafael Ciocani



BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare – 29 parcele.

- parcele locuințe S+P+E+M = 27 buc.

- nr. de locuitori = 4 loc. /parcelă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

- parcele funcțiuni complementare S+P+E+M = 2 buc.

- nr. persoane = 20 pers. /parcelă.

- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,1 \times 1,30 \times [(27 \times 4 \times 140) + (2 \times 20 \times 30)] / 1000 = 23,33 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,27 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 30,30 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,35 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 3,54 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

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

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 23,33 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,27 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 30,30 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,35 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 3,54 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

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

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;
 $m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.
 i – intensitatea normală a ploii de calcul;
 $i = 160 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.
 S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;
 $S \text{ circulații} = 0,8527 \text{ ha;}$

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

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;
 $\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;
 $\emptyset = 0,10$ – pentru zone verzi.

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 160 \times (0,8527 \times 0,85) = 92,77 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 15 + 400/42 = 24,52 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

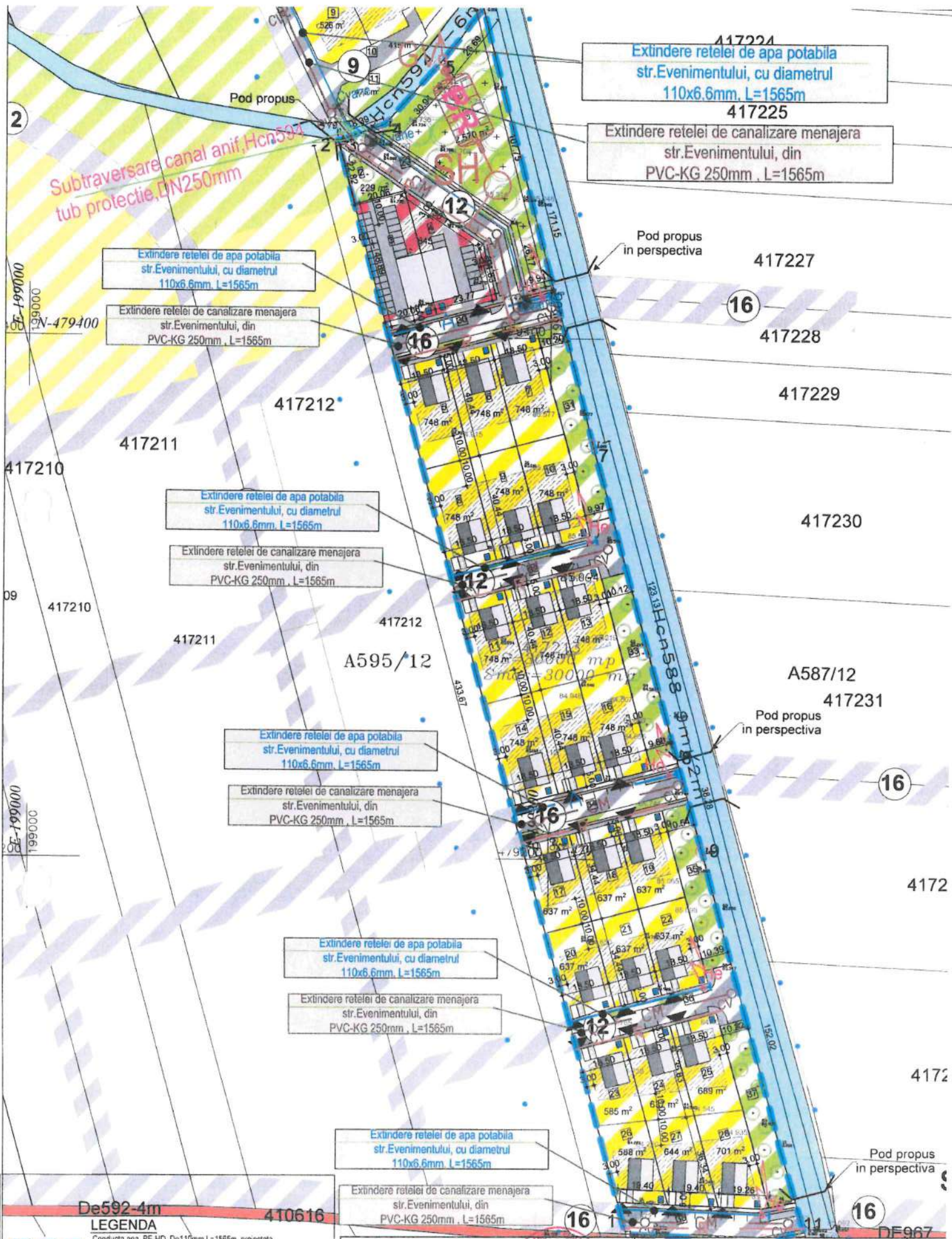
$$V_{\text{colectat}} = 92,77 \times 24,52 \times 60 / 1.000 = 137 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea a unui bazin de retenție, având capacitatea de 140 m^3 .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 8527 \text{ m}^2) / 1.000 = 5372,01 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Întocmit,
ing. Rafael Ciocani



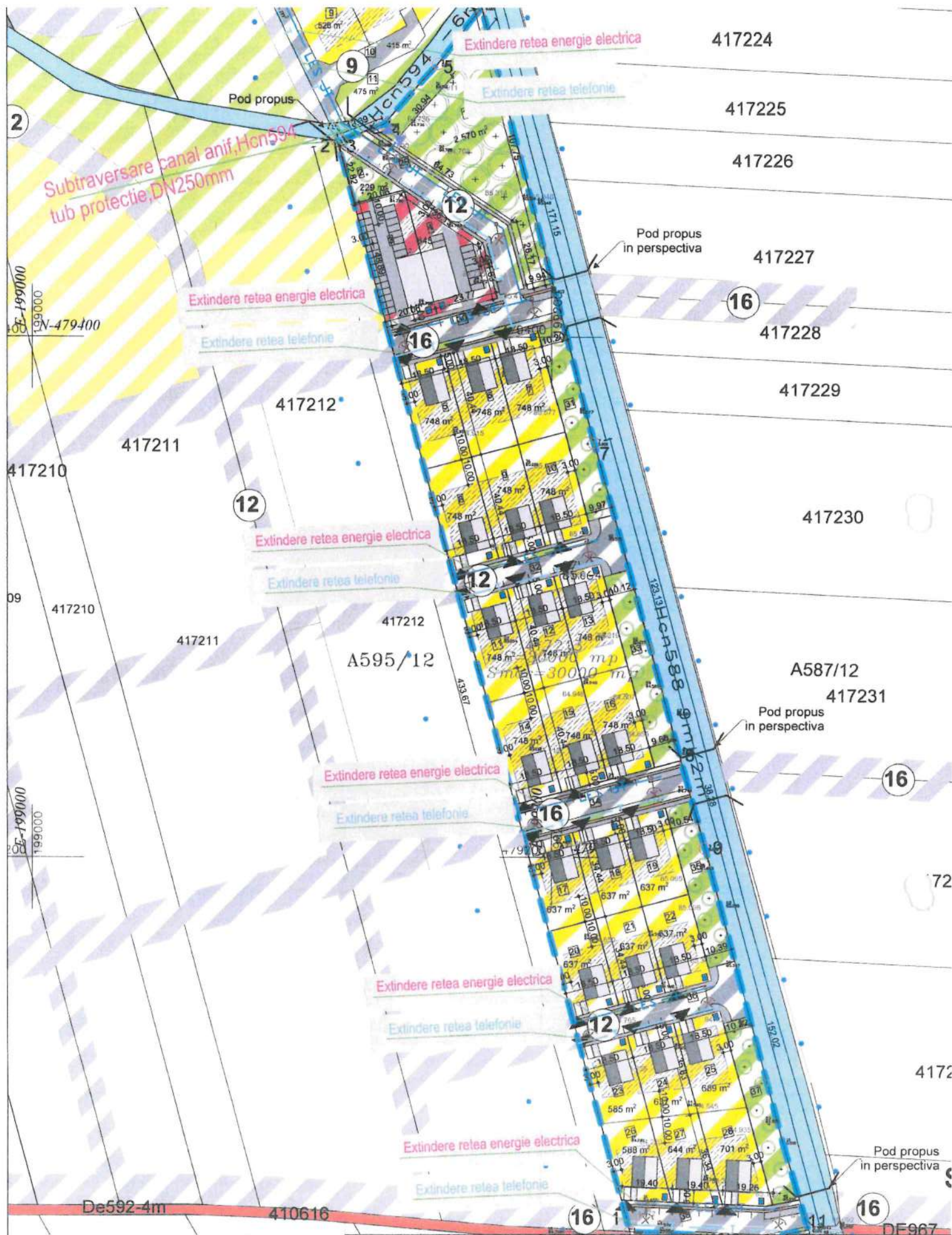
LEGENDA

- Conducta apa, PE-HD, De110mm, L=1565m, proiectata
- Conducta canalizare menajera, PVC-KG, Ø250mm, L=1565m, proiectata
- Conducta apa existenta
- Conducta canalizare menajera existenta
- Conducta canalizare pluviala propusa
- Rigola pluviala
- SH Separator de hidrocarburi, Q=100 l/s
- BR Bazin de retentie, V=140mc
- CV Camin de vizitare, (5buc.)
- Hs Hidranti supratetani, Dn=80mm, (6buc.)
- Cvane Camin vane (3buc.)
- GV Gura de varsare

S.C. "RAMSI-PROINSTAL" S.R.L.
RAMSI PROINSTAL
 TIMISOARA
 str. Locului, nr. 2, tel. 0768612820 S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Intocmit:	Ing. Rafael Ciocani	
Desenat:	Ing. Rafael Ciocani	
Aprobat:	Ing. Simona Ciocani	

Beneficiar:	MODREA ADRIAN	Nr. pr:	08849
Amplasament:	comuna SACALAZ, str. -, CF nr. 417213, Jud. Timis	/202	
Denumire proiect:	"P.U.Z. -ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	Faza	PUZ
REGLEMENTARI EDIUTARE	APA POTABILA SI CANALIZARE	Pl. n	01-Ed



Legenda simboluri electrice utilizate:

- Linie electrica subterana joasa tensiune, existenta
- Linie electrica subterana joasa tensiune, propusa
- retea telefonie propusa
- Firida de distributie energie electrica, propusa
- Stalp metalic (h 8m) cu corp de iluminat, propus

S.C. "RAMSI-PROINSTAL" S.R.L. TIMISOARA str. Lacului, nr. 2, tel. 0766812820				Beneficiar: MODREA ADRIAN		Nr. pr: 08849 /202
Intocmit: Ing. Petrica Florin Desenat: Ing. Petrica Florin Aprobat: Ing. Rafael Ciocani				Amplasament: comuna SACALAZ, str. - CF nr. 417213, Jud. Timis		
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA Scara:				Denumire proiect: „PUZ - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”		Faza PUZ
Data: 07.2025				REGLEMENTARI EDILITARE ELECTRICE SI TELEFONIE		Pl. n 02-Ed

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Beneficiari: **MODREA ADRIAN**

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L., Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16**

Amplasament: **Comuna Săcălaz, Sat Săcălaz, CF 417213**

Nr. proiect: **256/2023**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **August 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. s-a întocmit în vederea urbanizării unei parcele aflate în intravilanul com. Săcălaz, care, în momentul de față, este teren agricol intravilan, aflat într-o zonă în plină dezvoltare. Terenul face parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015, având avizul Consiliului Județean Timis nr. 54/2013. Acest PUZ însă nu a produs efecte juridice, datorită faptului că pe una dintre parcelele incluse în PUZ a fost impus un sechestru și astfel nu a mai fost posibilă dezmembrarea în parcelele propuse prin PUZ până la data expirării lui.

Astfel beneficiarul Modrea Adrian, a decis reluarea procedurii de aprobare a unui nou PUZ, ce face obiectul acestui proiect.

Proiectul se realizează în baza Certificatului de Urbanism nr. 379/02.10.2023 emis de Primăria Com. Săcălaz și a Avizului de Oportunitate nr. 34870/15.09.2023.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat următoarele documentații:

- Regulamentul local de Urbanism aferent PUG preliminar Săcălaz
- PUZ -uri aprobate în zonă
- Zonificarea propusă prin PUG preliminar Săcălaz
- PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015 și avizul Consiliului Județean Timis nr. 54/2013

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. Aprobate prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul Nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018.
- NORMATIVUL P 118

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În organizarea acestei zone, s-a ținut seama de propunerile de amenajare complexă a localității și a zonei limitrofe, reglementate prin P.U.G. preliminar - comuna Săcălaz și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. - HCL nr. 73/2002 expirat, HCL 23/2008, HCL 20/2009 modificat prin HCL 64/2009, HCL nr. 31/2012, aviz de principiu PUG în fază de avizare.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism menționează că zona amplasamentului, zonă neechipată (arabil - extravilan), se situează în propunerea de extindere a intravilanului localității SĂCĂLAZ și este destinat pentru ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI UTILITĂȚI.

Terenul face parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015, având avizul Consiliului Județean Timis nr. 54/2013, PUZ care nu a produs efecte juridice până la expirarea lui.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul se află în intravilanul com. Săcălaz. Este un teren viran, amplasat în sud-estul comunei Săcălaz, într-o zonă preponderent cu parcele de locuințe, format din 1 parcelă, în suprafață totală de 30.000,00 mp. Proprietara este persoană fizică.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - canalul Hcn 594
- la Sud - drumul de exploatare De 592
- la Vest - teren arabil intravilan, proprietate privată CF nr 417212
- la Est - canalul Hcn 588

Cele mai apropiate locuințe sunt amplasate în partea de Nord-Vest, la o distanță de aprox. **600,00 m** (dist. măsurată între fațadele imobilelor vecine și perimetrul/limita de proprietate).

Pe o rază de 1 500 m în zona obiectivului studiat am identificat următoarele funcțiuni:

- la o distanță aprox de 250 m este amplasată o sală de evenimente.

Totodată, în apropierea terenului se află mai multe PUZ-uri aprobate pentru parcelări pentru locuințe, cu care prezentul teren poate colabora în vederea asigurării unitare a echipării tehnico

edilitare și a drumurilor de acces.

În momentul de față, terenul este accesibil de pe drumul DE 601 – CF nr. 410479 și DE 592 – CF nr. 410616, fiind prevăzută lărgirea acestuia la 24,00 m, conform PUZ avizat CJT nr 30/21.02.2012.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Comuna Săcălaz este situată în Campia Banatului la 13 km de municipiul Timișoara pe DN 59A, arteră care face legătura între comuna Săcălaz și municipiul Timișoara.

Amplasamentul studiat este liber de construcții, iar relieful este relativ plan.

Din punct de vedere geotehnic, depozitele loessoide sunt remaniate fluatili și nu reprezintă intercalații de soluri fosile. Au alături soluri granulometrice mijlocii și mijlocii fine. Nivelul freatic general este situat între 2 și 3 metri. Stratul freatic este controlat în nisipuri ce apar sub crusta superficială. Apa freatică are nivele relativ ridicate având un caracter ușor ascensional.

Din punct de vedere seismic, localitatea Săcălaz se încadrează în zona categoria D (construcții de medie importanță). Conform Normativului P 100 - 92:

Coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$

- Perioada de colț $T_c = 0,1$ s
- Grad de seismicitate echivalent = 7,5

La fundare se va ține seama de următoarele considerente:

- se vor respecta măsurile speciale prevăzute în normativele pentru pământuri argiloase cu contracții mari. Execuția se va face într-o perioadă cu variații mici de umiditate. Locul construcției să fie protejat împotriva stăgnării apelor de ploaie. Turnarea fundațiilor se va face imediat după executarea săpăturilor pentru a nu se pierde umiditatea, eventual se face corelarea umidității prin stropire.

Terenul bun de fundare constă din argila prafoasă.

Adâncimea de îngheț este de 0,80 m recomandându-se ca adâncimea minimă de fundare să fie de 1,00 m.

Lucrările de terasamente (săpături, umpluturi, epuismențe) se vor executa cu respectarea Normativului C 169 - 88.

Datele geotehnice de mai sus sunt valabile pentru prezentul P.U.Z., urmând ca, pentru fazele următoare, să se facă studii geotehnice pe amplasament în funcție de construcțiile proiectate.

Datele climatologice:

Zona prezintă o climă temperată cu influențe mediteraneene cu temperaturi medii anuale 10 – 11 grade C.

Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1, -2 grade C și în iulie de + 22, + 25 grade C. Precipitații medii de circa 600 mm anual, perioada martie – septembrie prezintă umiditatea

atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) - 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca. 75% din totalul zilelor.

Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de vântul de vest și sud. Viteza medie a vântului este cuprinsă între 1,2 - 3,8 m/sec.

2.4 Circulația

Accesul în zonă se face de pe drumul DE 592, situat în partea de sud a amplasamentului.

Ca urmare a dezvoltării localității Săcălaz, prin consolidarea destinației pentru construire de locuințe (zonă rezidențială) se impune crearea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

În concluzie, se impune de urgență analizarea unor soluții urbanistice care să rezolve cu prioritate traficul în zona studiată prin propunerea de noi străzi, astfel încât să permită dezvoltarea de noi investiții conform prevederilor impuse prin P.U.G. PRELIMINAR - COMUNA SĂCĂLAZ, aprobat prin HCL 20/2009, completată cu HCL 64/2009.

2.5 Ocuparea terenurilor

Folosința actuală a terenului studiat conform CF este de teren arabil - intravilan SĂCĂLAZ.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Disfuncționalități sunt:

- nu există drumuri de acces corespunzătoare, străzile existente fiind nemodernizate.
- lipsa dotărilor edilitare (alimentarea cu apă și canalizare) care să permită asigurarea utilităților în zonă și branșarea clădirilor la acestea.

2.6 Echipare edilitară

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. Pe strada Evenimentului există o rețea de canalizare, PVC 250 mm.

Parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

2.7 Probleme de mediu

La ora actuală, terenul luat în studiu este în folosință agricolă, neexistând un microecosistem valoros pe suprafața sa propriu-zisă. De asemenea, el nu conține niciun fond construit, care să susțină folosința actuală.

Dezvoltarea zonei rezidențiale, cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, crează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și

transportarea deșeurilor la centrele zonale de depozitare.

Singurul risc natural este cel seismic.

Nu există riscuri antropice.

Nu există valori de patrimoniu, sau balneare ce necesită protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Com. Săcălaz și Consiliul Local, ca autorități locale au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone, funcțiunea dominantă a zonei și a cvartalului fiind cea de locuire, conform PUG-ului aprobat.

Potrivit legii Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de către primăria Com. Săcălaz și prin anunțuri publicate în presa locală. Astfel, a fost obținut Avizul de Oportunitate Nr. 34870 din 15.09.2023 emis de Primăria Comunei Săcălaz.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Singurul studiu de fundamentare este planul topografic, din care rezultă situația actuală a terenului și poziția lui exactă în raport cu parcelele învecinate, Obiectivul de investiție ce face subiectul prezentului P.U.Z. presupune parcelarea terenului studiat și transformarea într-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

3.2 Prevederi ale PUG

În P.U.G. preliminar - comuna Sacalaz si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. - HCL nr. 73/2002 expirat, HCL 23/2008, HCL 20/2009 completata cu HCL 64/2009, HCL nr. 31/2012, este specificat ca zona amplasamentului, zona neechipata (arabil - intravilan) si este destinat pentru ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CAI DE COMUNICATIE SI UTILITATI.

Terenul face parte dintr-un PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015, avand avizul Consiliului Judetean Timis nr. 54/2013, PUZ care nu a produs efecte juridice pana la expirarea lui.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este relativ plan, prezentând o înclinație foarte mică de la est spre vest. 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, asigurându-se o amenajare peisageră favorabilă la nivel de parcelă.

Ținând cont de creșterea demografică a populației comunei Săcălaz, dar și migrația locuitorilor din Timișoara spre comunele învecinate, dezvoltarea zonei rezidențiale în susul localității este considerată oportună.

3.4 Modernizarea circulației

Prin prezentul PUZ se propune extinderea tramelor stradale aprobate prin PUZ-uri anterioare, respectiv drumuri de 12 m și 16 m.

Pentru circulația pietonală sunt prevăzute trotuare amplasate la limitele drumurilor având o lățime de 1,50 m. Trotuarele sunt despărțite de carosabil prin zona de plantație de aliniament în majoritatea cazurilor, excepție făcând prospectele stradale prevăzute cu piste pentru bicicliști.

Zona nu necesită spații de parcare pe domeniul public, parcajele se vor realiza doar în incinta parcelor.

3.5. Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Prezentul proiect are ca scop parcelarea terenului studiat în vederea dezmembrării acestuia în parcele construibile pentru:

- locuințe individuale mici, pentru maxim 2 familii
- clădiri pentru dotări și servicii la parter și maxim 2 locuințe la etajele superioare
- parcele pentru spațiu verde
- asigurarea acceselor la parcele prin drumuri de 12 m și 16 m, corelate cu tramele stradale deja aprobate, dar și cu viitoare parcelări posibile pe terenurile învecinate încă neurbanizate

Funcțiunile propuse vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

Bilanț teritorial:

	Funcțiune	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max admis pe parcela	CUT max admis pe parcela	Suprafat a spatiu verde min admis pe parcela	Inalțimi maxime
SITUAȚIA EXISTENTĂ							
	Teren arabil	30.000,00 mp	100%	--	--	--	--
SITUAȚIA PROPUȘĂ							
1	Zona verde – Subzona Ve – 2 parcele	2.799,00 mp	9,33%	POT max 10%	CUT max 0,1	90%	--
2	Zona verde langa canal/	2.940,00 mp	9,80%	POT max	CUT max 0,1	90%	--

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

	drum in etapa 1 – Subsona SVP – 4 parcele			10%			
3	Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL – 2 parcele	1.895,00 mp	6,08%	POT max 40%	Regim max S+P+1E+M CUT max 1,2	25%	H max cornisa = 12m H max coama = 14m
4	Locuinte individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li – 24 parcele	16.639,00 mp	55,46%	POT max 35%	Regim max S+P+1E+M CUT max 1,05	25%	H max cornisa = 8m H max coama = 10,5 m
5	Cai de comunicatie rutiere si pietonale – Subzona Cc – 6 parcele	5.797,00 mp	19,30%	POT max --	Regim max -- CUT max --	--	

• **Zona verde – Subzona Ve – 2 parcele** – parcelele nr. 1 si 2

Zona este destinată spațiilor verzi amenajate. Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport (miniterenuri de sport, etc.), joc și odihnă, grupuri sanitare publice, spații pentru întreținere a zonelor verzi, cu condiția afectării a mai puțin de 10% din suprafața totală a spațiului verde. Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere etc.) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alte funcțiuni sau utilizări față de cele de mai sus.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18, alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de

urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

- **Zona verde de langa canal/drum in etapa 1 – Subzona SVP – 4 parcele – parcelele 31, 33, 35 si 37**

Zona este destinată spațiilor verzi de protecție de-a lungul canalului HcN 588, dar in prima etapa va fi amenajata ca zona de carosabil accidental pana la urbanizarea cvartalului. Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, spații pentru întreținere a zonelor verzi, cu condiția afectării a mai puțin de 10% din suprafața totală a spațiului verde. Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere etc.) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alte funcțiuni sau utilizări față de cele de mai sus.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18, alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*).

- **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL – 2 parcele – parcelele 3 si 4**

Pe aceste parcele sunt permise dotări, servicii la parter și locuire la etaj.

Se va asigura numărul min. de locuri de parcare raportat la funcțiune.

Dotări adiacente zonei de locuit: comerț, alimentație publică (maxim 20 locuri, sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială), servicii, grădiniță, afterschool, locuire de serviciu sau în regim hotelier, pensiuni, administrație, cultură, culte, sedii firme, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

- **Locuinte individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li – 24 parcele – parcelele 5 → 28**

Construcțiile uni - sau bifamiliale vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate cu respectarea distanțelor prevăzute de Codul Civil, cu asigurarea a minim 2 locuri de parcare/unitate locativă și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventualele intervenții.

- **Cai de comunicare rutiere si pietonale – Subzona Cc – 6 parcele – parcelele 29, 30, 32, 34, 36, 38**

Zona destinată circulației și transporturilor vizează circulația rutieră, pietonală și ciclistică.

Sunt propuse străzi noi, cu profile stradale de 12,00 m și 16,00 m, asigurându-se, astfel, accesul la parcelele propuse.

3.5.5 Prevederi obligatorii ale zonelor urbanizate.

Sunt considerate obligatorii următoarele prevederi ale OMS 119/2014:

(1) Pentru zonele prevăzute în prezentul P.U.Z. vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (art. 4 OMS 119/2014):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de min. 10,00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor (*locul de joacă pentru copii se va amplasa pe parcela nr. 1*);

- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se vor face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura (alin.1, art.2, OMS 119/2014):

- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

(3) Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

(4) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014).

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

(5) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 1):

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(6) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 2)

(7) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 3)

(8) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 4):

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(9) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică. (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 5)

(10) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor. (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 6)

(11) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii (OMS 119/2014, cap 1 art 17, alin. 7): -

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi – 22°C;
- c) dormitoare – 20°C.

(12) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vaporii;- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare. (OMS 119/2014, cap 1 art 18, alin. 1)

(13) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor. (OMS 119/2014, cap 1 art 18, alin. 2)

(14) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente. (OMS 119/2014, cap 1 art 18, alin. 3)

(15) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare. (OMS 119/2014, cap 1 art 19, alin. 1)

(16) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii. (OMS 119/2014, cap 1 art 19, alin. 2)

(17) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit. (OMS 119/2014, cap 1 art 19, alin. 3)

(18) Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametri la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate. (OMS 119/2014, cap VI art 52)

(19) În sălile unităților de cultură (teatre, cinematografe, cămine culturale, săli de spectacol și altele asemenea) nu se va permite accesul unui număr de persoane mai mare decât capacitatea proiectată. În funcție de cubaj și de ventilație se va asigura un volum minim de aer de 30 mc/om/h. (OMS 119/2014, cap VI art 53)

La amplasarea tuturor imobilelor, este obligatorie respectarea distanțelor minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014, cap. I, art.11.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

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

Regimul de aliniere al construcțiilor din prezentul PUZ este indicat în planșa **Reglementări Urbanistice** și a fost determinat în funcție de profilele transversale caracteristice ale străzilor interioare propuse.

Retragerile propuse față de limitele parcelor sunt:

- retragere față de străzi – 5,00 m

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

- retragere față de spatele parcelei – 10,00 m
- retragere fata de zona verde de protectie a canalului – 3,00 m
- retrageri laterale: min 3,00 m sau H/2 pentru cladiri izolate, min. H/2 pentru cladiri cuplate sau alipire pe limita cu acordul vecinului

Pe latura din spate se pot amplasa anexe care au o inaltime maxima de 3,00 m.

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor rezidențiale cu fațadele principale spre est și vest, asigurând însorirea spațiilor de locuit.

Se recomandă amplasarea clădirilor administrative, astfel încât să fie asigurată însorirea spațiilor pentru birouri.

Modul de utilizare al terenului

Indicii de folosire ai terenului (POT și CUT) rezultați pentru fiecare zonă în parte sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

A. ALIMENTARE CU APĂ.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei SACALAZ deservit de Aquatim, conform planșei anexate.

Extinderea rețelei de apă potabilă se va realiza din strada EVENIMENTULUI (SACALAZ), cu conducte din PE – ID, De 110mm, L = 840m și de-a lungul drumurilor propuse pe terenul studiat prin PUZ, cu conducte din PE – ID, De 110mm, L = 465m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Lungimea totală a extinderii rețelei de apă propuse este de 1305 m. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă potabilă pentru fiecare parcelă în parte.

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

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

B. CANALIZARE.

Se propune extinderea rețelei din strada EVENIMENTULUI pana la parcela studiata cu o conductă având diametrul de 250 mm. Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conductă din PVC. Pe drumurile propuse pe parcela studiată, se va realiza o conductă de canalizare din PVC – KG, având diametrul de 250 mm. Lungimea totală a extinderii rețelei de canalizare propuse este de 1305m. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

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

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 060931. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

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

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

– Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 140 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canal de desecare HCn 594, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 140 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 5372010 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

BREVIAR DE CALCULE:

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare – 26 parcele.

- parcele locuințe S+P+E+M = 23 buc.
- nr. de locuitori = 4 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.
- parcele funcțiuni complementare S+P+E+M = 3 buc.

- nr. persoane = 20 pers. /parcelă.
- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,1 \times 1,30 \times [(26 \times 4 \times 140) + (3 \times 20 \times 30)] / 1000 = 23,39 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,27 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 30,40 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,35 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 3,54 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

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

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 23,34 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,27 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 30,40 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,35 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz oramax} = 1 \times Q_{oramax} = 3,54 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

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

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

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

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 160 l /s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S circulații = 0,8527 ha;

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

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

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;

$\emptyset$ = 0,10 – pentru zone verzi.

$$Q_{pluvial} = 0,8 \times 160 \times (0,8527 \times 0,85) = 92,77 \text{ l /s.}$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 15 + 400/42 = 24,52 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 92,77 \times 24,52 \times 60 / 1.000 = 137 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea a unui bazin de retenție, având capacitatea de 140 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 8527 \text{ m}^2) / 1.000 = 5372010 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

3.7 Protecția mediului

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Prezentul P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G.-ul localității, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării durabile;

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare.

Problemele de mediu se referă la manipularea și selectarea deșeurilor rezultate în urma construirii, dar care au un impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție, urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniențele temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe locuințe învecinate.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se

vor lua urmatoarele masuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

- se vor verifica, si daca va fi cazul, se vor goli canalele si conductele înainte de dezafectare, astfel încat sa se excluda posibilitatea infiltratiilor în sol de substante lichide si contaminarea panzei freatice
- Înainte de golirea apelor pluviale din rețeaua de canalizare în bazinul de retenție, acestea vor trece prin separatoare de hidrocarburi.

Aerul

- se va evita efectuarea de lucrari de dezafectare generatoare de praf în conditii meteorologice nefavorabile: vant puternic, ploi torentiale
- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”
- deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, pana la predarea acestora
- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deseuri de constructii si demolari
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de demolare
- containerele metalice pentru stocarea temporara a deseurilor din constructii si demolari vor fi amplasate pe o platforma betonata existenta sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafata impermeabilizata si acoperita în vederea evitarii levigarii continutului în caz de precipitatii.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR:

Pe langa masurile descrise mai sus, vor fi luate toate masurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

PROTECȚIA AERULUI:

Pe langa masurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite în timpul constructiei si operarii ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificata prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile rutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, în scopul protectiei atmosferei.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR:

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI:

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer. In vederea prevenirii impactului asupra solului, deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate langa fiecare cladire. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa de poluare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE:

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR:

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor, clientilor si personalului zonelor de agrement si servicii) si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienti separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE:

Conform HG 856-2002 urmatoarele deseuri, posibil a se identifica pe amplasament pe

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

parcursul lucrarilor propuse, sunt clasificate ca periculoase:

- 17 01 06* amestecuri sau fractii separate de beton, caramizi, tigle sau contaminate cu substante periculoase
- 17 02 04* sticla, materiale plastice sau lemn cu continut de sau contaminate cu substante periculoase
- 17 03 01* asfalturi cu continut de gudron de huila
- 17 04 09* deseuri metalice contaminate cu substante periculoase
- 17 05 03* pamant si pietre cu continut de substante periculoase
- 17 05 07* resturi de balast cu continut de substante periculoase
- 17 09 03* alte deseuri de la constructii si demolari (inclusiv amestecuri de deseuri) cu continut de substante periculoase

În cazul identificării acestora prin responsabilul de santier, se vor lua urmatoarele masuri:

- containerele utilizate trebuie sa asigure un grad ridicat de impermeabilizare – nu este permisa scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipularii (stocarii) si al transportului.
- este necesara asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spalarea deseurilor din containere în caz de precipitatii
- este obligatorie utilizarea de containere care sa poata fi închise si securizate

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodărirea deseurilor sau de gospodărirea apelor);

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodărirea deseurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza în deplina concordanta cu legislatia în vigoare.

2.Characteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea , durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidentiuate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse. Activitățile ce urmează a se desfășura în funcțiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protecției mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fara probleme speciale.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
- (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
- (iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural. Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate. Având în vedere ca bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Regimul juridic

Parcela studiată este proprietate privată.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus se vor propune treceri de terenuri din proprietate privata in proprietate publica conform planselor aferente acestui PUZ.

3.9. Protecția Civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adăposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150 mp și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activitati financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri si comert;
- d) clădiri pentru invatamant, stiinta, cultura si arta;
- e) clădiri pentru activitati de ocrotire a sanatatii si de asistenta sociala;
- f) clădiri pentru activitati industriale si de productie;
- g) clădiri pentru activitati turistice, destinate cazarii;
- h) clădiri și constructii speciale pentru transporturi;
- i) clădiri și constructii speciale pentru telecomunicatii;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de inaltime mai mare de S+P+4 etaje.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Săcălaz;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin

Beneficiar: MODREA ADRIAN

Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

temă

- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu

Certificatele de Urbanism care vor fi eliberate pentru construirea obiectivelor propuse vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al comunei Săcălăz.

Întocmit,
arh. Bianca Luca



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: jud. Timiș, com. Săcălaz, sat Săcălaz, C.F. Nr. 417213

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL Regulamentului local de urbanism

Articolul 1 Rolul regulamentului local de urbanism

- Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul P.U.Z.
- Prezentul Regulament Local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al comunei Săcălaz.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui. După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.
- Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație, preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

2. Baza legală a elaborării

- **Baza legală a elaborării.**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991, republicată.
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 21/N/10.04.2000.
- O.M.S. 119/2014 completat de O.M.S. 994/2018.
- Ordinul Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 350/2001.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.
- PUZ aprobat prin HCL nr. 70/27.05.2015 și avizul Consiliului Județean Timiș nr. 54/2013

3. Domeniul de aplicare

Articolul 2 Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilul înscris în C.F. Nr. **417213**, având o suprafață totală a parcelelor de 30 000 mp.
- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în jud. Timiș, în intravilanul com. Săcălaz, fiind un teren viran, aflat într-o zonă preponderent cu parcele de locuințe și format din 1 parcelă.
- Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:
 - La Nord canalul Hcn 594 ;
 - La Sud drumul de exploatare De 592;
 - La Vest teren arabil intravilan, proprietate privată CF nr 417212;
 - La Est canalul Hcn 588.
- Limita zonei studiate este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planul Urbanistic Zonal.
- Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.
- În perimetrul amplasamentului studiat este reglementată funcțiunea de **zonă rezidențială și funcțiuni complementare**.
- Prevederile prezentului regulament se aplică fiecărei parcele precum și pe loturile rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan Nu este cazul.

Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul Local Săcălaz pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Titularii obiectivelor de investiții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Articolul 5 Suprafețe împădurite Nu este cazul.

Articolul 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Săcălaz, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

(3) Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

(4) Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996). ✓

(5) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelilor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

(6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau

În teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Articolul 8 Zone construite protejate

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

Articolul 9 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale

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

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

Articolul 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării

naționale și ministrului de interne.

Articolul 13 Asigurarea echipării edilitare

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

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

(3) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

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

Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca **procentul de ocupare a terenului** să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru **Locuinte individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li** este de **35%**.
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL** este de **40%**.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a **coeficientului de utilizare** a terenului precizată în prevederile specifice amintite în aliniamentele de mai jos:

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru **Locuinte individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li** este de **1,05**.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL** este de **1,20**.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al comunei Săcălaz și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la *Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

(2) Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit, să se asigure durata minimă de însorire de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă.

(3) Este recomandată orientarea locuințelor spre est, sud și vest.

(4) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(5) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(6) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Articolul 18 Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și avizul deținătorilor de drum, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Articolul 19 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” Nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aeroporturi Nu este cazul.

Articolul 22 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat Nu este cazul.

Articolul 23 Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **03A** *Reglementări urbanistice*.

(2) Amplasarea construcțiilor noi principale pe parcele se face cu o retragere de **5,00 m** față de fronturile stradale.

(3) Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei și să nu aibă o adâncime mai mare de 1,50 m.

(4) La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depășesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fațadei și cu o lățime de maxim 1,50 m.

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

Articolul 24 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **03A** *Reglementări urbanistice*.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face cu o retragere de min 3,00 m sau H/2 pentru cladiri izolate, min. H/2 pentru cladiri cuplate sau alipire pe limita cu acordul vecinului.

(4) Construcțiile se pot amplasa individual pe lot sau cuplate, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventualele intervenții. În cazul în care construcțiile se vor realiza în regim cuplat, pe limita de proprietate se va obține, în prealabil, acordul vecinului.

(5) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim **10,00 m**, cu posibilitatea amplasării de anexe ce nu depășesc 3,00 m înălțime față de cota trotuarului, în partea posterioară a parcelelor propuse, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la

drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

(4) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,5 m și o înălțime de 3,8 m.

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

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

Articolul 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în **sistem centralizat** care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

Articolul 28 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari, în conformitate cu Planul de Acțiune asumat de beneficiari.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

(3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție.

(4) Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local și național, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Articolul 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Articolul 30 Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front stradal de minim 12,00 m pentru construcțiile izolate sau cuplate.
- suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General și cel Local de Urbanism de la vremea respectivă, fără însă să fie mai mică de 500 mp.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

(4) Nu sunt admise comasări sau dezmembrări ulterior aprobării PUZ-ului de față întrucât geometria parcelelor și amplasamentul nu permit.

(5) Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru forma actuală a parcelelor.

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

(3) Regimul maxim de înălțime admis pentru **Locuințe individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li**, este de **S+P+1E+M**.

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor de locuit nu va depăși **8,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor de locuit nu va depăși **10,5 m**.

(4) Regimul maxim de înălțime admis pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL** este de **S+P+1E+M**.

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor mixte nu va depăși **12,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor mixte nu va depăși **14,00 m**.

Articolul 32 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

(4) Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor în zona de locuit și servicii vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, brun, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce

își desfășoară activitatea în clădirile respective, fără însă ca să devină dominante sau deranjante.

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

(6) În cazul locuințelor, coama principală a noilor construcții va respecta planșa de reglementări urbanistice.

(7) Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă.

(8) Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor în planul învelitorii.

(9) Învelitoarele tip șarpantă vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă, în culori caracteristice ceramicii: roșu, cărămiziu, etc.

(10) Este recomandată folosirea organizării parcelei, a volumetriilor, a materialelor și tehnicilor, a proporțiilor și elementelor de ambientare regăsite în matca veche a localității, în al cărei spirit trebuie să se dezvolte localitatea.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, respectiv, pentru subzona de locuințe individuale pentru maxim 2 familii: min. 2 locuri de parcare pe unitate de locuit, amplasate pe terenul privat din fața unității de locuit, iar pentru subzona de locuințe colective cu dotări și servicii cu locuire la etaj: minim 2 locuri de parcare pe unitate de locuit și pentru funcțiuni publice 1 loc de parcare/200 mp A.C.D și suplimentar 1 loc de parcare la 5 angajați.

(3) În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

(4) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.

Articolul 34 Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Pentru construcțiile rezidențiale, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 26 mp/locuitor raportat la suprafața totală a terenului.

- (3) Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.
- (4) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- (5) Pe spațiile verzi din zona funcțională **SV** (spații verzi) se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere = maxim 10,00% din suprafața totală a spațiului verde.
- (6) Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.
- (7) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- (8) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).

Articolul 35 Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- a) împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
 - b) împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea în cazul locuințelor trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.
- (4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.
- (5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz, etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.
- (6) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate, sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

Articolul 36 Autorizarea directă

(1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

(2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construibilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 37 Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 38 Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Articolul 39 Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

III.11. 1 Generalități

- *Zonificarea funcțională* este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zonă mixtă, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

III.11. 2 Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z.. Zona studiată în P.U.Z., care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind

reprezentată distinct:

LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAX 2 U.L./PARCELA – SUBZONA Li

DOTARI SI SERVICII PUBLICE LA PARTER CU LOCUIRE INDIVIDUALA CU MAX. 2 U.L./PARCELA LA ETAJE – SUBZONA DsL

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE – SUBZONA Cc

ZONA VERDE – SUBZONA Ve

ZONA VERDE DE LANGA CANAL/DRUM IN ETAPA 1 – SUBZONA SVP

CAPITOLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAX 2 U.L./PARCELA – SUBZONA Li
(parcelele 5 → 28)

IV.1.1 Generalități

IV.1.1.1 Caracterul zonei

- Zona este destinată locuințelor uni sau bifamiliale, amplasate individual pe lot sau cuplate, cu regim de înălțime de max. S+P+1E+M (maxim 2 unități locative pe parcelă).

IV.1.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu locuințe uni- sau bifamiliale, amplasate izolat sau cuplat.

IV.1.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii publice și terțiare compatibile cu funcțiunea rezidențială;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

IV.1.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.1.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale sau cuplate (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu anexele urbane aferente;
- servicii profesionale, cabinete profesii liberale, etc cu maxim 5 angajați;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare;
- anexa gospodărești.

IV.1.2.2 Utilizări permise cu condiții

(1) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării

acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(2) Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

IV.1.2.3 Utilizări interzise permanent

- (1) Industrie și depozitare de orice fel;
- (2) Gospodărie comunală;
- (3) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- (4) Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

IV.1.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.1.3.1 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru **Locuințe individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li** este de **35%**.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru **Locuințe individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li** este de **1,05**.

IV.1.3.2 Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **03A Reglementări urbanistice**.

(2) Amplasarea construcțiilor noi principale pe parcele se face cu o retragere de 5,00 m față de fronturile stradale.

(3) Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei și să nu aibă o adâncime mai mare de 1,50 m.

(4) La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depășesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fațadei și cu o lățime de maxim 1,50 m.

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

IV.1.3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **03A Reglementări urbanistice**.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor este min 3,00 m sau H/2 pentru cladiri izolate, min. H/2 pentru cladiri cuplate sau alipire pe limita cu acordul vecinului

(4) Construcțiile se pot amplasa individual pe lot sau cuplate, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventualele intervenții. În cazul în care construcțiile se vor realiza în regim cuplat, pe limita de proprietate se va obține, în prealabil, acordul vecinului.

(5) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim **10,00 m**, cu posibilitatea amplasării de anexe ce nu depășesc 3,00m înălțime față de cota trotuarului, în partea posterioară a parcelelor propuse, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

IV.1.3.4 Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

(3) Regimul maxim de înălțime admis pentru **Locuinte individuale cu max 2 u.l./parcela – Subzona Li** este de **S+P+1E+M**.

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor de locuit nu va depăși **8,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor de locuit nu va depăși **10,5 m**.

IV.1.3.5 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Pentru subzona de locuințe individuale pentru maxim 2 familii: min. 2 locuri de parcare pe unitate de locuit, amplasate pe terenul privat din fața unității de locuit.

(3) În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

(4) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.

IV.1.3.6 Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Pentru subzona de locuințe individuale pentru maxim 2 familii, se va asigura o suprafață minimă 25% spațiu verde.

(3) Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

IV.1.3.7 Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- b) împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea în cazul locuințelor trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

(4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

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

(6) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate, sunt permise și împrejmuiri opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

DOTARI SI SERVICII PUBLICE LA PARTER CU LOCUIRE INDIVIDUALA CU MAX. 2 U.L./PARCELA LA ETAJE – SUBZONA DsL (parcelele 3 si 4)

IV.2.1 Generalități

IV.2.1.1 Caracterul zonei

- Zona de locuinte cu servicii și dotări complementare cu posibilitatea realizării a maxim 2 unități locative la nivelele superioare a S.A.D-urilor/parcelă.

IV.2.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime S+P+1E+M, cu maxim 2 apartamente la etajele superioare pe parcela, în regim izolat sau cuplat.
- Dotări adiacente zonei de locuit: apartamente, comerț, alimentație publică (maxim 20 locuri) cu orar de funcționare compatibil cu zona rezidențială, servicii, grădiniță, afterschool, locuire de serviciu sau în regim hotelier, pensiuni, administrație, cultură, culte, sedii firme, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

IV.2.1.3 Funcțiuni complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- accese pietonale și carosabile;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

IV.2.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.2.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private cu maxim 4 grupe), sănătate, pensiune agro turistica, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate

IV.2.2.2 Utilizări permise cu condiții

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

IV.2.2.3 Utilizări interzise permanent

- (1) Industrie și depozitare de orice fel;
- (2) Locuire colectivă
- (3) Gospodărie comunală;
- (4) Funcțiuni care perturbă liniștea publică;\
- (5) orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- (6) Este interzisă amplasarea pe loturile destinate construirii de locuințe a oricărui tip de construcții gospodărești ce produc disconfort (grajduri, cocini, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

IV.2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.2.3.1 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL** este de 40%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL** este de 1,20.

IV.2.3.2 Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **03A Reglementări urbanistice**.

- (2) Amplasarea construcțiilor noi principale față de fronturile stradale se va face cu o retragere de **5,00 m**.
- (3) Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei și să nu aibă o adâncime mai mare de 1,50 m.
- (4) La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depășesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fațadei și cu o lățime de maxim 1,50 m.
- (5) În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

IV.2.3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Construcțiile noi principale propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșa **03A Reglementări urbanistice**.
- (3) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face cu o retragere de min 3,00 m pentru construcții izolate și minim jumătate din înălțimea la cornișă pentru construcții cuplate.
- (4) Construcțiile se pot amplasa individual pe lot sau cuplate, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventualele intervenții. În cazul în care construcțiile se vor realiza în regim cuplat, pe limita de proprietate se va obține, în prealabil, acordul vecinului.
- (5) Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei se va face cu o retragere de minim **10,00m**, cu posibilitatea amplasării de anexe ce nu depășesc 3,00m înălțime față de cota trotuarului, în partea posterioară a parcelelor propuse, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

IV.2.3.4 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Regimul maxim de înălțime admis pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parcela la etaje – Subzona DsL** este de **S+P+1E+M**.
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor mixte nu va depăși **12,00 m**.
- Înălțimea maximă a construcțiilor mixte nu va depăși **14,00 m**.

IV.2.3.5 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Pentru **Dotari si servicii publice la parter cu locuire individuala cu max. 2 u.l./parceta la etaje – Subzona DsL**: minim 2 locuri de parcare pe unitate de locuit și pentru funcțiuni publice 1 loc de parcare/200 mp A.C.D și suplimentar 1 loc de parcare la 5 angajați și 1 loca de parcare la 5 clienți pentru funcțiunile de alimentare publica.

(3) În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

(4) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare, fiind dimensionat ca atare.

IV.2.3.6 Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Pentru zona mixtă dotări și servicii cu locuire la etaj, se va asigura o suprafață minimă 25% spațiu verde.

(3) Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

IV.2.3.7 Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace sau transparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- b) împrejmuiri de tip gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea în cazul locuințelor trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

(4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

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

(6) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate, sunt permise și împrejurimi opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public, sau al altor proprietari.

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE – SUBZONA CC

(parcelele 29, 30, 32, 34, 36, 38)

IV.3.1 Generalități

IV.3.1.1 Caracterul zonei

- Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere, ciclistice și pietonale ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.

IV.3.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație rutieră.

IV.3.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.
- circulație pietonală
- circulație ciclistică

IV.3.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.3.2.1 Utilizări permise

(1) Este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor auto.

(2) Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

(3) Este permisă, amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.

IV.3.2.2 Utilizări permise cu condiții

(1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.

(2) La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).

(3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galeriei vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).

IV.3.2.3 Utilizări interzise permanent

- (1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- (2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță: mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- (3) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

ZONA VERDE – SUBZONA Ve

(parcelele nr. 1 si 2)

IV.4.1 Generalități

IV.4.1.1 Caracterul zonei

- Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi necesare funcționării zonei și protejării zonelor înconjurătoare. Spațiile verzi sunt publice cu acces neîngrădit.

IV.4.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă este de zone verzi amenajate și destinate publicului. Spațiile verzi propuse sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament.

IV.4.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;

IV.4.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.4.2.1 Utilizări permise

- (1) Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- (2) Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- (3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

IV.4.2.2 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.

- (2) Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, pista pentru biciclisti, mobilier urban, loc de joacă pentru copii, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

IV.4.2.3 Utilizări interzise permanent

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare.

- (2) Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive
(3) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

IV.4.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.4.3.1 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru subzona SVP spații verzi, parcuri și scuaruri verzi amenajate este de **10%**.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru subzona SVP spații verzi, parcuri și scuaruri verzi amenajate este de **0,1**.

IV.4.3.2 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul.

IV.4.3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

IV.4.3.4 Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime admis pentru zona pentru zona de spații verzi, parcuri și scuaruri verzi amenajate este de **Parter**.

IV.4.3.5 Parcaje

Nu este cazul.

IV.4.3.6 Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Pentru zona pentru parcuri-scuari verzi amenajate, se va asigura o suprafață minimă 90% spațiu verde.

(3) Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

IV.4.3.7 Împrejmuiri

Nu este cazul.

ZONA VERDE DE LANGA CANAL/DRUM IN ETAPA 1 – SUBZONA SVP (UTILIZATA CA SI CAROSABIL ACCIDENTAL IN PRIMA ETAPA DE DEZVOLTARE)

(parcelele 31, 33, 35 si 37)

IV.5.1 Generalități

IV.5.1.1 Caracterul zonei

- Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi de protecție prevăzute de-a lungul canalului HcN

588. Spațiile verzi sunt publice cu acces neîngrădit.

IV.5.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă este de zone verzi amenajate și destinate publicului.

IV.5.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- alei pietonale și piste de biciclete

IV.5.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.5.2.1 Utilizări permise

(1) Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.

(2) Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.

(3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

(4) În prima etapă este permisă amenajarea de carosabil accidental până la urbanizarea cvartalului.

IV.5.2.2 Utilizări permise cu condiții

(1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.

(2) Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, pista pentru bicicliști, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

IV.5.2.3 Utilizări interzise permanent

(1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare.

(2) Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive

(3) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

IV.5.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.5.3.1 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru subzona SVP zona pentru spații verzi de protecție a canalului este de **10%**.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru subzona SVP zona pentru spații verzi de protecție a canalului este de **0,1**.

IV.5.3.2 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul.

IV.5.3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

IV.5.3.4 Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime admis pentru zona pentru parcuri-scururi verzi amenajate este de **Parter**.

IV.5.3.5 Parcaje

Nu este cazul.

IV.5.3.6 Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) Pentru zona de spații verzi de protecție a canalului, se va asigura o suprafață minimă 90% spațiu verde.

IV.5.3.7 Împrejmuiri

Nu este cazul.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

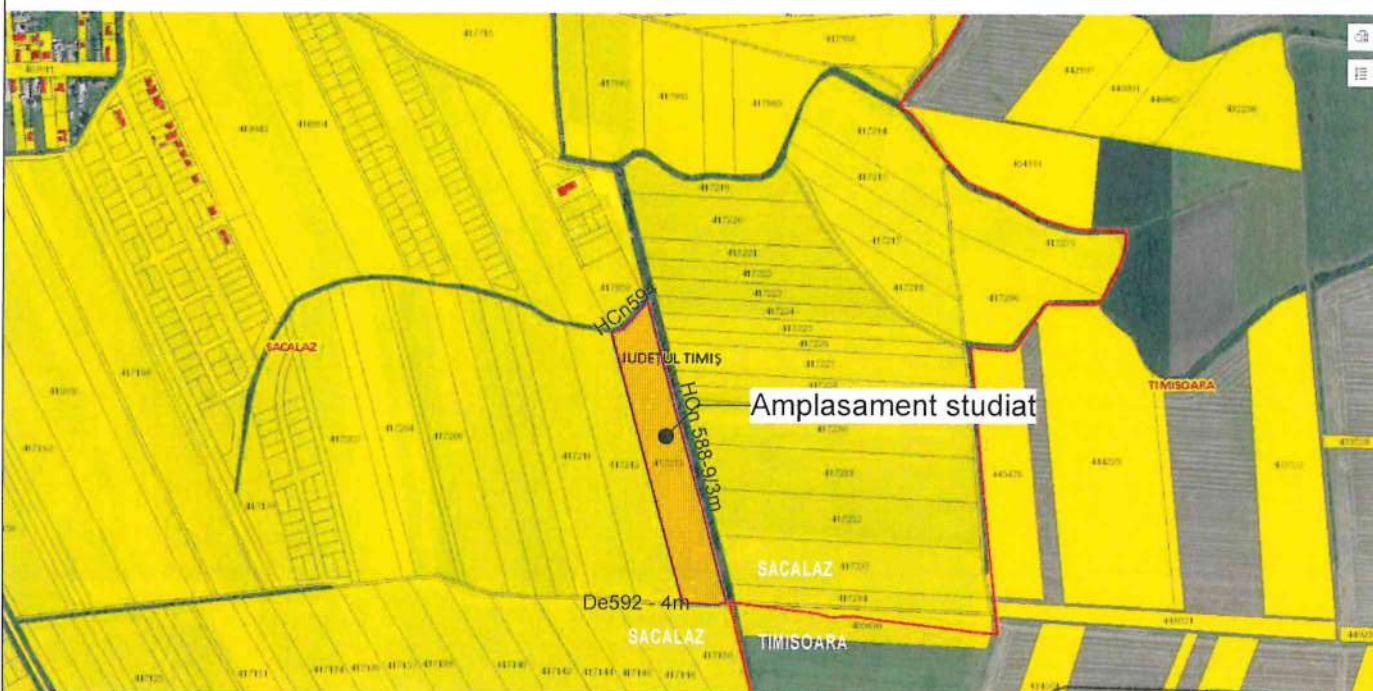
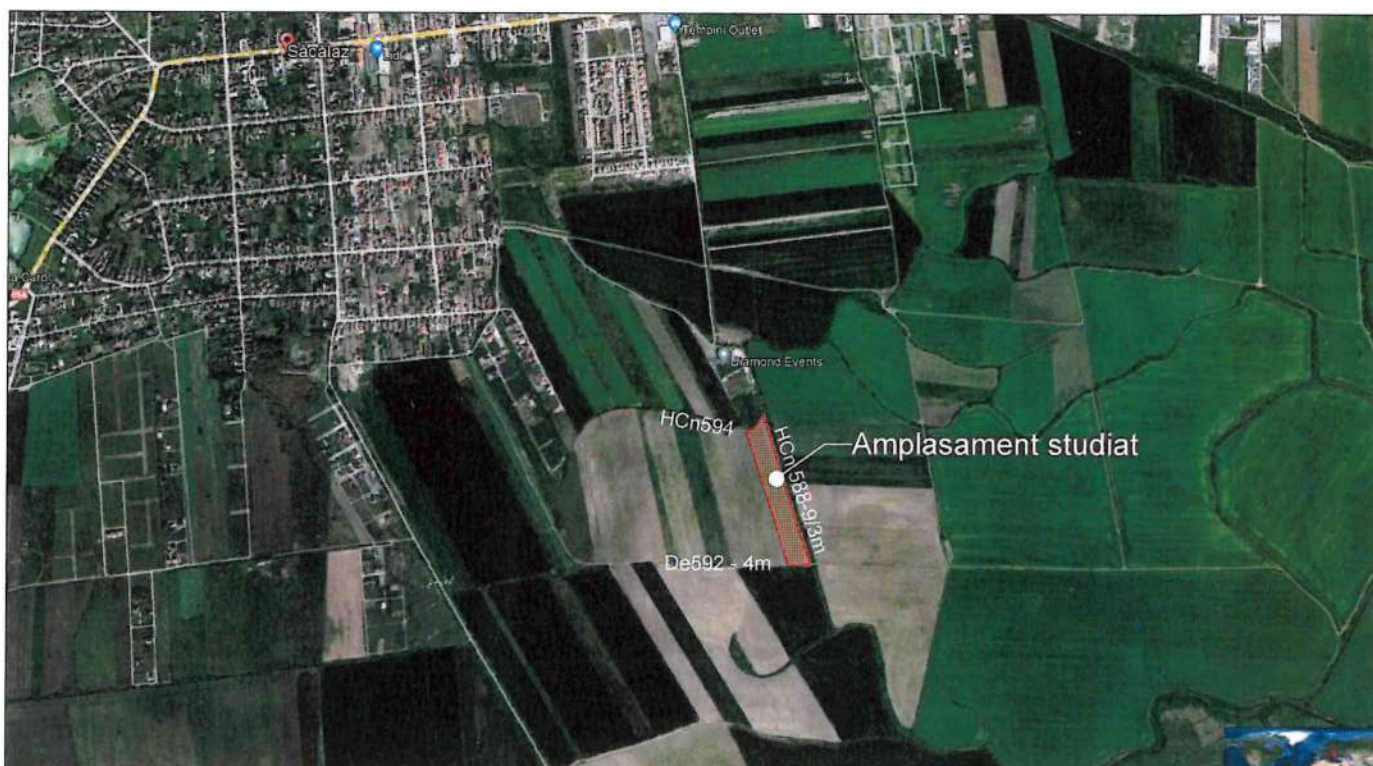
Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

CAPITOLUL VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL Comunei Săcălaz și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit,
arh Bianca Luca





PROIECTANT GENERAL SI DE ARHITECTURA: artkraft ARHITECTURA * URBANISM * PROJECT MANAGEMENT RO - 300151 Timisoara * str. I. Barac nr.16 Tel: +40 (0)256 211303 Fax: +40 (0)256 218192 RO 22496097 * J35/3595/2007			DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE Jud. Timiș, Com. Săcălaz. CF nr. 417213		BENEFICIAR: MODREA ADRIAN Jud. Timiș, Com. Săcălaz, Str. Armoniei, nr. 11
SEF PROIECT	ARH. BIANCA LUCA		NR. PROIECT:	PLAN DE ÎNCADRARE	SCARA:
PROIECTAT	ARH. BIANCA LUCA		FAZA:		NR. PLANSA:
DESENAT	ARH. BIANCA LUCA		DATA:		01A
			256/2023		
			PUZ		
			AUGUST 2025		

