

FOAIE DE CAPAT
PR. NR. 24/2016

DENUMIRE PROIECT	:PUZ- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT	:LOC. PESAC, NR. C.F. 401228; C.F. 401229, C.F. 401222, C.F. 401223, C.F. 401224, C.F. 401220, C.F. 401184, C.F.401221;
BENEFICIAR	:COMUNA PESAC
PROIECTANT GENERAL	:S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L. TIMISOARA, Calea Sagului, nr 29/A Tel/fax: 0356 – 411 328 Mobil: 0721 424 360
FAZA DE PROIECTARE	:P.U.Z.

S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L.

BORDEROU

PIESE SCRISE

- 01.Foaie de capat
- 02.Borderou piese scrise si desenate
- 03.Lista responsabilitati
- 04.Certificat de Urbanism nr. 31 din 21.09.2016
- 05.Copie CIF
- 06.Extras CF (CF 401184; CF 401220; CF 401221; CF 401222; CF 401223; CF 401224; CF 401228; CF 401229)
- 07.Chitanta taxa RUR
08. Plan de Actiune
- 09.Aviz de Oportunitate
- 10.Aviz Mediu
- 11.Plan parcelar O.C.P.I.
- 12.Aviz Utilitati Comuna Pesac
- 13.Aviz D.A.D.P.J.
- 14.Aviz Sanatatea Populatiei
- 15.Aviz comuna Pesac
- 16.Aviz Telekom
- 17.Aviz Enel
- 18.Referat Studiu Geotehnic
- 19.Memoriu tehnic lucrari edilitare
- 20.Memoriu de prezentare
- 21.Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 01.Plan incadrare in zona | A-00 |
| 02.Plan situatie existenta | A-01 |
| 03.Plan reglementari urbanistice | A-02 |
| 04.Plan utilitate publica | A-04 |
| 05.Plan mobilare urbana | A-06 |
| 06.Plan reglementari-lucrari edilitare | A-07 |
| 07.Plan de situatie- reglementare retele electrice si de telecomunicatii | A-08 |

FISA RESPONSABILITATI

ARHITECTURA:

SC 2ATIM PRO DESIGN S.R.L.
PROIECT NR. 18/2016
ARH. GABRIEL T. ALMAJAN

INSTALATII ELECTRICE:

SC ELDD S.R.L.
PROIECT NR. ELDD-011/2017
ING. ALIN TUDOR

EDILITARE:

SC PRO WASSER S.R.L.
PROIECT NR. 757/2016
ING. GABRIEL TOTH

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumire proiect	:PUZ- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	:intravilan,com. Pesac, judetul Timis, extras C.F. 401228; C.F. 401229, C.F. 401222, C.F. 401223, C.F. 401224, C.F.401220, C.F. 401184, C.F.401221;
Faza de proiectare	:PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	:COMUNA PESAC
Proiectant general	:S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone de locuire.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea Comunei Pesac, domeniu privat, in cota actuala 1/1, act administrativ HCL nr. 56/15.10.2014.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- Legislatia in vigoare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Localitatea Pesac se afla amplasata în vestul tarii, având coordonatele 46° 59' 43" N și 20° 49' 57" E, in nord – vestul Campiei Banatului, intr-o subdiviziune a Campiei Muresului, denumita Campia Galatcai, la 5 km de Periam pe Dj 692 spre Dn 6. Teritoriul localitatii se invecineaza la sud – est cu teritoriul localitatii Periam, la sud cu teritoriul comunei Sandra, la vest cu teritoriul comunei Lovrin si la nord cu teritoriul comunei Sanpetru Mare.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, se afla in intravilanul comunei Pesac adiacenta Drumului Judetean 692 si a cimitirului localitatii. Terenul are o suprafata totala de 8913 mp.

Accesul pe parcele se face de pe Drumul Satesc 9 ce se intersecteaza cu Drumul Judetean 692(cu directie spre Timisoara si Periam).

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat în cadrul acestei documentatii este identificat prin CF nr. 401228; C.F. 401229, C.F. 401222, C.F. 401223, C.F. 401224, C.F.401220, C.F. 401184 si C.F.401221, situat in **intravilan com. Pesac, jud.Timis.**

2.3. Vecinatati

Terenul se invecineaza la nord-est cu cimitirul comunei Pesac, la nord-vest cu un teren extravilan avand numarul cadastral PS 813/1, la sud-vest cu drumul satesc DS9, iar la sud-est cu Drumul Judetean DJ692 .

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extraselor CF, terenurile sunt libere de constructii.

Comuna Pesac, precum și zona care o înconjoară, ca și întregul teritoriu al României, se afla în zona de climă temperată, fiind situată la distanță aproximativ egală de ecuator și pol, aceasta determină caracterul dominant de climă temperată, cu anotimpuri bine diferențiate. În ansamblu, clima zonei noastre are caracter de climă temperat continentală cu influențe atlantice. Precipitațiile atmosferice constituie unul dintre cele mai importante elemente ale climei. Ele variază mult de la un an la altul, datorită activității ciclonale și invaziilor de aer umed dinspre vest, nord – vest și sud – est.

În ceea ce privește rețeaua hidrografică a comunei Pesac, la aproximativ 10 km curge unul dintre cele mai mari râuri ale României – Mureșul. El formează granița naturală cu județul Arad. Aranca este un canal instalat pe lângă fostele albie ale Mureșului din care se pompa în canalul Galațca care străbate comuna Pesac, comuna Lovrin și până în zona Jimboliei.

2.5. Circulatia

Accesul pe fiecare parcela in parte se face in prezent de pe drumul satesc DS9, ce se intersecteaza cu Drumul judetean DJ692 (Timisoara -Periam).

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcelele in cauza nu sunt afectate de constructii.

2.7. Echipare edilitara

1,Lucrări necesare pentru asigurarea utilitatilor de apa-canal:

a. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al localitatii Pesac, existent pe strada DS9 Conducta existentă la care se leagă parcelele din zona studiată este din PE-HD si are diametrul De.90 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existentă De.90 mm, prin bransamente independente pentru fiecare parcelă studiată.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 32 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare.

Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 17,08\ mc/zi = 0,20\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 22,20\ mc/zi = 0,26\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,85\ mc/h = 0,51\ l/s$$

$$Q_{IE} = 5\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflată în studiu va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate menajere.

Se propune o rețea de canalizare menajeră strădală pentru zona de PUZ, care se va descarca în canalizarea strădală de pe DJ 692 (DS 14) aflată în faza de licitație pentru execuție. Pentru fiecare parcelă din cadrul PUZ se propune realizarea unui racord de canalizare menajeră care se va descarca în canalizarea strădală propusă pentru zona de PUZ..

Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 17,08\ mc/zi = 0,20\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 22,20\ mc/zi = 0,26\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,85\ mc/h = 0,51\ l/s$$

c. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe parcele din zonele studiate nu se colectează, ele se descarca liber sistematizat în zonele verzi de pe fiecare parcelă. Apele pluviale de pe zona de circulație și parcare de pe parcela de servicii este colectată de rigole pluviale, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și sunt colectate într-un bazin de retenție. Din această apă este folosită pentru udarea spațiilor verzi.

2. Lucrări necesare pentru asigurarea utilitatilor de energie electrica si telecomunicatii:

Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

În momentul actual, adiacent zonei studiate se afla o linie aeriana de joasa tensiune.

Situația propusă

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu functiune de locuinte este $P_i=8 \times 25 \text{ kW}=200 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=8 \times 15 \text{ kW} = 120 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este $P_i=1 \times 50 \text{ kW}=50 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=1 \times 30 \text{ kW} = 30 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala(locuinte+sevicii) este $P_i=250 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}= 150 \text{ kW} \times 0,9 \approx 135 \text{ kW}$.

Se propune amplasarea unui post de transformare de retea, 20/0,4 kV, cu $S_n=250 \text{ kVA}$, cu gabarit de 630kVA. Puterea activa disponibila a acestui post de transformare, in regim de functionare optima, este de cca 185 kW.

Postul de transformare se va alimenta dintr-o linie electrica subterana de medie tensiune.

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

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

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizație telecomunicații

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent.

Situația propusă

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

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiată se afla în vecinătatea cimitirului din localitate. În ceea ce privește soluția propusă se ia în considerare zona de protecție de 50m față de cimitir. În acest caz apa este singura ce ar putea fi poluată în cazul în care s-ar face un foraj, dar rețeaua de apă și canalizare va fi asigurată prin bransare la rețeaua locală din comună nefiind nevoie de foraj.

2.9.1. Studiu de insorire

Clădirile propuse nu umbresc clădirile învecinate, astfel toate încăperile de locuit beneficiază de minim 1h30' de soare în ziua solstiului de iarnă, respectându-se Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2.9.2. Opțiuni ale populației

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În baza studiilor de fundamentare se pot concluziona următoarele:

- parcelele în studiu sunt afectate de zona de protecție de 50 m a cimitirului ;
- parcela CF 401184 este afectată de zona de protecție de 20 m a drumului județean DJ 692.

3.2. Prevederi ale PUG

În PUG-ul actual terenul este prevăzut ca și teren pentru zona de locuințe.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenurile detinute de beneficiar se doreste amenajarea unor zone de locuinte individuale, respectiv o zona de servicii si zone verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal se va face de pe drumul satesc DS9 cu un profil de 16m.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

PUZ-ul va avea functiunea predominanta de **locuinte**. De asemenea se prevede realizarea unei parcele cu functiunea de servicii si o parcela de spatiu verde, iar in spatele tuturor parcelelor o fasie de spatiu verde cu rol de bariera fata de cimitir.

3.5.1 Reglementari

Conform plansei de reglementari, va exista o zona de protectie impusa de cimitir care se suprapune pe toata lungimea laturii de nord cu o latime de 50 m.

Se va propune o parcela de zona verde cu suprafata de 445,65 mp ce reprezinta 5% din suprafata totala a tuturor parcelelor.

Parcela de servicii se propune o suprafata totala de 1054,35mp.

Pe restul terenului se vor realiza parcele de locuinte.

Numarul total de parcele de locuinte+servicii+zona verde este de 9, avand suprafata totala de 8913 mp, iar suprafata minima pentru oricare parcela in parte este de 1044 mp.

Regimul de inaltime propus pentru **locuinte** este de D+P+1E+M/Er.

Regimul de inaltime propus pentru **servicii** este de S+P+2E.

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	8913,00	100,00	8913,00	100,00
Teren conform ridicare topografica	0,00	0,00	8913,00	100,00
Locuinte individuale	-	-	7413,00	83,17
Servicii si institutii publice	-	-	1054,35	11,83
Spatii plantate	-	-	445,65	5
Drumuri trotuare si zone verzi in alinament	-	-	0	0
Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor	-	-	0	0

3.5.3. Indici constructivi propusi

Locuinte individuale

POT_{max} = 30 % CUT_{max} = 0,90

Servicii

POT_{max} = 30 % CUT_{max} = 0,90

3.6. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.6.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari rezidentiale ulterioare prin modul de mobilare al parcelei.

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

Se propune folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi, dalele inierbate.

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

Prin PUZ, in cadrul suprafetei studiate se propune o fasie in spatele parcelelor. De asemenea se propune o parcela cu functiunea de spatiu verde avand o suprafata de 5% din suprafata totala a parcelelor.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al localitatii Pesac, existent pe strada DS9 Conducta existentă la care se leagă parcelele din zona studiată este din PE-HD si are diametrul De.90 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existentă De.90 mm, prin bransamente independente pentru fiecare parcela studiată.

Canalizare ape pluvial:

Apele de ploaie de pe parcele din zonele studiate nu se colecteaza, ele se descarca liber sistematizat in zonele verzi de pe fiecare parcela. Apele pluviale de pe zona de circulatie si parcare de pe parcela de servicii este colectata de rigole pluviale, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si sunt colectate intr-un bazin de retentie. Din acesta apa este folosita pentru udarea spatiilor verzi.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nederijate - nu exista
- surse stationare derijate - emisiile de la centrala termica au un impact nesemnificativ asupra atmosferei
- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

3.7.2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- a) probabilitatea, durata, fregventa si reversibilitatea efectelor - NU E CAZUL
- b) natura cumulativa a efectelor - NU E CAZUL
- c) natura trasfrontiera a efectelor - NU E CAZUL
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu - NU E CAZUL
- e) marimea si spatialitatea efectelor - NU E CAZUL
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - NU E CAZUL
 - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - NU E CAZUL
 - folosirea terenului in mod intensiv - NU E CAZUL
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - NU E CAZUL

3.8.Obiective de utilitate publica

Amplasamentul cu C.F. 401228; C.F. 401229, C.F. 401222, C.F. 401223, C.F. 401224, C.F. 401220, C.F. 401184, C.F.401221 – se afla in intravilanul localitatii Pesac, jud.Timis si se afla in proprietatea privata a comunei Pesac.

4. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Zona are ca obiect **realizarea unei zone de locuinte si functiuni complementare** si se incadreaza in planurile de dezvoltare ale localitatii Pesac.

Intocmit
arh. Gabriel T. Almajan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT	:PUZ- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
AMPLASAMENT	:LOC. PESAC, NR. C.F. 401228; C.F. 401229, C.F. 401222, C.F. 401223, C.F. 401224, C.F. 401220, C.F. 401184, C.F.401221;
BENEFICIAR	:COMUNA PESAC
PROIECTANT GENERAL	:S.C. 2 ATIM PRO DESIGN S.R.L. TIMISOARA, Calea Sagului, nr 29/A Tel/fax: 0356 – 411 328 Mobil: 0721 424 360
FAZA DE PROIECTARE	:P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Hotararea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism modificata de HG 855/2001
- Legea nr.350 din 6 iulie 2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Noul Cod Civil actualizat 2017 - Legea 287/2009

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor aferente parcelelor studiate.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenurile cu o suprafata totala de **8913mp** se afla in **intravilan com. Pesac, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu C.F. nr. 401228, C.F. 401229, C.F. 401222, C.F. 401223, C.F. 401224, C.F.401220, C.F. 401184 si C.F.401221 Pesac.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Nu este cazul.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor pentru PUZ-ul propus se va face izolat pe fiecare parcela.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul strazilor propuse conform Hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism modificata de HG 855/2001:

Ca si regula generala constructiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de aliniamentul strazilor propuse.

Pentru parcela 2, (parcela cu 2 fronturi stradale) retragerea este de 5 m pe ambele fronturi.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate laterale conform Hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism modificata de HG 855/2001 :

Ca si regula generala constructiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de limita laterala dreapta si 2m fata de limita laterala stanga.

c) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de fund ale parcelei

Ca si regula generala retragerea minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 20m, pentru parcela numarul 2 retragerea va fi de 10,00 m.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Ele se vor face de pe drumul satesc DS9 dar si de pe drumul judetean DJ 692.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelele vor avea o forma rectangulara.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmuiiri, parcare si garaje)

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni. Spatiile de parcare vor fi asigurate individual pe parcela.

Amplasarea parcajelor in subsolul cladirilor si fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la parcare nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului.

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe. Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Se propune impartirea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces in 9 parcele ce vor avea urmatoarele functiuni:

A// Zona locuinte individuale (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

B// Zona servicii si institutii publice (2)

C// Zona verde (1).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

A1. Generalitati

Art.1 Zona functionala propusa

-locuinte individuale

A2. Utilizarea functionala

Art.2 Utilizari permise

-locuinte individuale

Art.3 Utilizari permise cu conditii

-destinatii legate de profesiile liberale (birouri de arhitectura, avocatura, notariale, etc.) cu maxim 2 angajati amplasate la parterul cladirilor.

Art.4 Interdictii temporare de construire

-nu este cazul

Art.5 Interdictii definitive de construire

-locuire cu mai mult de doua unitati locative

-cladiri alipite la calcan

-unitati de productie, depozitare

-unitati cu orice tip de activitate care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros, sau care sunt incomode prin traficul generat

-industrie

-spalatorii auto

-anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 Orientarea fata de punctele cardinale

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.7 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa la o distanta de 5m fata de aliniamentul stradal -drumul satesc DS9.

Art.8 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR

-nu este cazul.

Art.10 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

Art.11 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.12 Amplasarea fata de aliniament

Constructiile se vor amplasa la o distanta de 5 m fata de aliniamentul strazilor existente si propuse spre modernizare.

Art.13 Amplasarea in interiorul parcelei

Constructiile se vor putea realiza izolate pe parcela respectand urmatoarele reguli:

- **amplasare in regim izolat:** cladirile se vor amplasa la o **distanta de minim 2 m** fata de una din limitele laterale si respectiv de **5 m fata de limita laterala opusa (dar nu mai putin de jumatatea inaltimii la cornisa)**;
- **alipirea fata de calcan este interzisa**

Retragerea minima fata de limita de fund a parcelei va fi de minim 20m.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14 Accese carosabile

- pentru locuintele amplasate in regim izolat se va asigura un acces auto cu latimea de minim 3m;

Art.15 Accese pietonale

-accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

-profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al localitatii Pesac, existent pe strada DS9 Conducta existentă la care se leagă parcelele din zona studiată este din PE-HD si are diametrul De.90 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la reseaua existenta De.90 mm, prin bransamente independente pentru fiecare parcela studiata.

-sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflata in studiu va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate menajere.

Se propune o retea de canalizare menajera stradala pentru zona de PUZ, care se descarca in canalizarea stradala de pe DJ 692 (DS 14) aflata in faza de licitatie pentru executie. Pentru fiecare parcela din cadrul PUZ se propune realizarea unui racord de canalizare menajera care se va descarca in canalizarea stradala propusa pentru zona de PUZ.

- apele de ploaie de pe parcele din zonele studiate nu se colecteaza, ele se descarca liber sistematizat in zonele verzi de pe fiecare parcela. Apele pluviale de pe zona de circulatie si parcare de pe parcela de servicii este colectata de rigole pluviale, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si sunt colectate intr-un bazin de retentie. Din acesta apa este folosita pentru udarea spatiilor verzi.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

-retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran pe baza unui proiect realizat de un proiectant autorizat.

-evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

Art.18 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19 Parcelarea

-parcelele vor avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari.

Terenurile Puz-ului aferent nu se vor putea dezmembra in parcele mai mici exceptand parcela cu C.F. 401184 cu suprafata 1500 se va dezmembra in doua parcele distincte cu suprafata de 1054,35mp si 445,65mp.

Art.20 Inaltimea constructiilor

Constructiile se vor realiza avand un regim maxim de inaltime de $D+P+1E+Er/M$ si o inaltime maxima la cornisa 8m.

Reguli privind mansarda:

Inaltimea maxima a aticului mansardei va fi de **1,2 m**.

Reguli privind etajul retras:

Fata de limitele laterale etajul retras se va realiza cu respectarea unui unghi de **45°** intre linia orizontului si dreapta ce uneste aticul (cornisa) etajului 1 cu aticul (cornisa) etajului retras, astfel incat sa nu afecteze iluminarea pe parcela invecinata.

Se pot admite derogari de la regula de mai sus, cu conditia elaborarii unui studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca propunerea de arhitectura nu afecteaza iluminarea pe parcela vecina.

In orice situatie, fata de perimetrul etajului 1 etajul retras va avea o retragere minima de **1,5 m**.

Art.21 Aspectul exterior al constructiilor

Reguli generale:

-este interzisa executarea din materiale nedurabile.

-lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente...) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

-instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatadele principale. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fatadele laterale si posterioare.

-acoperisurile se vor realiza in tip terasa sau sarpanta, sau mixt. Solutiile alese pentru acoperis vor fi in concordanta cu arhitectura generala a ansamblului.

-invelitorile pot fi de tip membrane hidroizolante, tabla de acoperis, tigla ceramica sau sindrile bituminoase.

-fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art.22 Procentul de ocupare al terenului

$POT_{max} = 30 \%$ $CUT_{max} = 0.90$

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale in interiorul parcelei, imprejmuiri

Art.23 Parcaje

-se va asigura minim un loc de parcare pentru o unitate locativa rezultata.

Art.24 Spatii verzi.

-terenul neconstruit din interiorul parcelelor se va amenaja ca spatiu verde amenajat pentru folosinta personala; suprafata minima de spatiu verde plantat nu va fi mai mica de 2mp/locuitor;

Art. 25 Imprejmuiri

Imprejmuirea limitelor laterale vor fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale, avand o inaltime maxima de 2m;

Imprejmuirea catre aliniamentul strazii va fi formata dintr-un soclu de 60 cm si un panou transparent, decorativ sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, inaltimea maxima fiind de 1.80 m.

B// ZONA SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE

B1. Generalitati

Art.1 Zona functionala propusa

- servicii

B2. Utilizarea functionala

Art.2 Utilizari permise

- servicii 50% -comert 25%-150 locuri
- alimentatie publica 25%- 150 locuri
- institutii publice 50% -gradinite 25%- 50 locuri
- crese 25%-50 locuri

Art.3 Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

Art.4 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art.5 Interdictii definitive de construire

- unitati de productie, depozitare, industrie.
- -locuire cu mai mult de doua unitati locative
- -unitati de productie, depozitare
- -unitati cu orice tip de activitate care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros, sau care sunt incomode prin traficul generat
- -industrie
- -spalatorii auto
- -anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor

B3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 Orientarea fata de punctele cardinale

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.7 Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru parcela 2 se propune retragerea de 5m fata de strazile existente drumul satesc DS 9 cu profil de 16 m, respectiv drumul judetean DJ 692 cu un profil 39 m.

Art.8 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

- nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

- nu este cazul

Art.10 Amplasarea fata de aeroporturi

- nu este cazul.

Art.11 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

- nu este cazul.

Art.12 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Pentru parcela 2 se propune retragerea de 5m fata de strazile existente drumul satesc DS 9 cu profil de 16 m, respectiv drumul judetean DJ 692 cu un profil 39 m.

Art.13 Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea se va face in regim izolat fara posibilitatea de dezmembrare.

Retrageria fata de limita laterala este de 5 m fata de limita din dreapta.

Retragerea minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 10m.

B4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 14 Accese carosabile

- se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela existand posibilitatea realizarii unui al 2-lea;
- asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie pe cel putin trei fatade ale cladirii;
- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime;

Art. 15 Accese pietonale

- accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel;
 - profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate;

B5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

-alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al localitatii Pesac, existent pe strada DS9 Conducta existentă la care se leagă parcelele din zona studiată este din PE-HD si are diametrul De.90 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la reseaua existenta De.90 mm, prin bransamente independente pentru fiecare parcela studiata.

-sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUZ aflata in studiu va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate menajere.

Se propunere o retea de canalizarea menajera stradala pentru zona de PUZ, care se descarca in canalizarea stradala de pe DJ 639 (DS 14) aflata in faza de licitatie pentru executie. Pentru fiecare parcela din cadrul PUZ se propune realizarea unui racord de canalizare menajera care se va descarca in canalizarea stradala propusa pentru zona de PUZ.

- apele de ploaie de pe parcele din zonele studiate nu se colecteaza, ele se descarca liber sistematizat in zonele verzi de pe fiecare parcela. Apele pluviale de pe zona de circulatie si parcare de pe parcela de servicii este colectata de rigole pluviale, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si sunt colectate intr-un bazin de retentie. Din acesta apa este folosita pentru udat spatii verzi.

-firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

-lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

-retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran pe baza unui proiect realizat de un proiectant autorizat.

-evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

Art.18 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.

-retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

B6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19 Parcelarea

-parcelela va avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari

Parcela de servicii rezultata dupa dezmembrarea initiala din parcela cu nr. C.F. 401184 si suprafata 1500 in doua parcele distincte cu suprafata 1054,35 mp si parcela de spatiu verde cu suprafata de 445,65 mp, nu va avea posibilitatea de dezmembrare.

Art.20 Inaltimea constructiilor

Constructiile se vor realiza avand un regim maxim de inaltime de S+P+2E si o inaltime maxima la cornisa 10m.

Art.21 Aspectul exterior al constructiilor

-este interzisa executarea din materiale nedurabile.

-lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente...) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

-instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatadele principale. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fatadele laterale si posterioare.

-acoperisurile se vor realiza in tip terasa sau sarpanta, sau mixt. Solutiile alese pentru acoperis vor fi in concordanta cu arhitectura generala a ansamblului.

-invelitorile pot fi de tip membrane hidroizolante, tabla de acoperis, tigla ceramica sau sindrile bituminoase.

-fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art.22 Procentul de ocupare al terenului

POT_{max} = 30% CUT_{max} =0.90

B7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmuiri

Art.23 Parcaje

-in functie de serviciile prevazute pe parcela se vor dimensiona locurile de parcare, cu respectarea legislatiei aplicabile.

Art.24 Spatii verzi.

- pe terenul din jurul constructiilor se va realiza un spatiu verde amenajat, cu respectarea legislatiei aplicabile.

Art. 25 Imprejmuiri

Imprejmuirea limitelor laterale vor fi opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, avand o inaltime maxima de 2m;

Imprejmuirea catre aliniamentul strazii va fi formata dintr-un soclu de 60 cm si un panou transparent, decorativ sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, inaltimea maxima este de 1.80 m.

C// ZONA VERDE

C1. Generalitati

Art.1 Zona functionala propusa

-zona verde.

C2. Utilizarea functionala

Art.2 Utilizari permise

-zona verde.

Art.3 Utilizari permise cu conditii

- parc cu acces public, retele edilitare cu echipamentele aferente, loc de joaca pentru copii

Art.4 Interdictii temporare de construire

- nu este cazul

Art.5 Interdictii definitive de construire

- unitati de productie, depozitare, industrie.
- -locuire cu mai mult de doua unitati locative
- -unitati de productie, depozitare
- -unitati cu orice tip de activitate care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros, sau care sunt incomode prin traficul generat
- -industrie
- -spalatorii auto
- -anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor
- industrie
- locuinte
- servicii

C3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor - nu e cazul.

C4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14 Accese carosabile

-nu este cazul.

Art. 15 Accese pietonale

- accesele pietonale sunt prevazute pentru toate amenajarile de orice fel.
- profilul strazilor prevede realizarea trotuarelor de o parte si de alta a partii carosabile.

C5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- spatiul verde va beneficia de iluminat public si se va racorda la reseaua stradala de alimentare cu energie electrica;

Art.17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- nu este cazul.

Art.18 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

- nu este cazul.

C6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19 Parcelarea

- parcelela va avea forma si dimensiunile prevazute in plansa de reglementari

Art.20 Inaltimea constructiilor

- nu este cazul.

Art.21 Aspectul exterior al constructiilor

- nu este cazul.

Art.22 Procentul de ocupare al terenului

- nu este cazul.

C7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmui

Art.23 Parcaje

- nu este cazul

Art.24 Spatii verzi

Intreaga suprafata va fi amenajata ca spatiu verde si locuri de joaca pentru copii.

S=445,65 mp

Art. 25 Imprejmuiri

Imprejmuirea catre aliniamentul strazilor va fi formata dintr-un soclu de 60 cm si un panou transparent, decorativ sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, inaltimea maxima este de 1.80 m.

Intocmit

arh. Gabriel T. Almajan