



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PECIU NOU
Nr. 1245 din 02.09.2026

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre nr. 84 din 01.09.2026 privind aprobarea P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”, extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timiș, generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 – Peciu Nou, CF nr. 408984 – Peciu Nou, CF nr. 408985 – Peciu Nou, CF nr. 408962 – Peciu Nou și CF nr. 408963 – Peciu Nou.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (2) din Legea nr. 52/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, anunțul privind elaborarea proiectului de act normativ se aduce la cunoștința publicului cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare.

La publicarea anunțului, se stabilește o perioadă de **30 zile lucrătoare** pentru primirea în scris a propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ.

Termenul pentru depunerea propunerilor, sugestiilor și opiniilor este data de 15.10.2026.

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, împreună cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul primăriei, www.primariapeciuinou.ro, la secțiunea Monitorul oficial local, Alte documente, lit. d) Transparența decizională – proiecte de acte administrative cu caracter normativ;
- la sediul Primăriei Comunei Peciu Nou, nr. 189.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la registratura instituției.

În conformitate cu prevederile legale, până la data de **15.10.2026**, se pot trimite în scris propuneri, sugestii și opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ de mai sus, cu specificarea articolelor din proiectul de act normativ la care se referă.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare se vor transmite:

- pe adresa de e-mail contact@primariapeciuinou.ro;
- prin poștă, pe adresa Primăriei Comunei Peciu Nou, nr. 189;
- prin depunere la Registratura Primăriei Comunei Peciu Nou.

Autoritatea publică va analiza toate recomandările referitoare la proiectul de act normativ în discuție.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Proiect de hotărâre nr. 84 din 01.09.2026 privind aprobarea P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”, extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timiș, generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 – Peciu Nou, CF nr.



ROMÂNIA-JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA PECIU NOU
Peciu Nou, nr.189,307310 - Timiș, Telefon: 0256.414.500 , 0256.414.201
Fax: 0256.414.826, www.primariapeciuinou.ro
e-mail: contact@primariapeciuinou.ro



408984 – Peciu Nou, CF nr. 408985 – Peciu Nou, CF nr. 408962 – Peciu Nou și CF nr. 408963 – Peciu Nou”.

Secretar general al comunei Peciu Nou
Bakos Ramona Nicoleta



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI PECIU NOU**



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 84 din 01.09.2026

**privind aprobare P.U.Z- "DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI
SERVICII", extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timiș, generat de imobilele
înscrise în CF nr. 408983 - Peciu Nou, CF nr. 408984 - Peciu Nou, CF nr. 408985
-Peciu Nou, CF nr. 408962 - Peciu Nou și CF nr. 408963 - Peciu Nou**

Consiliul Local al comunei Peciu Nou, județul Timiș, întrunit în ședință ordinară/extraordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobare PUZ- Dezvoltare zonă de instituții publice și servicii, comuna Peciu Nou, jud. Timiș, proiect din inițiativa primarului;

Reținând:

a) Referatul de aprobare nr. 1222 din 01.09.2026 al primarului comunei Peciu Nou, în calitate de inițiator;

b) Raportul de specialitate nr. 1224 din 01.09.2026 al Compartimentului Urbanism și Protecția Mediului, prin care se propune aprobarea PUZ- Dezvoltare zonă de instituții publice și servicii, comuna Peciu Nou, jud. Timiș;

c) avizul consultativ al comisiei de specialitate;

d) Aviz nr. 58 din 07.07.2026 - al Arhitect Șef - Consiliul Județean Timiș.

Potrivit temeiurilor juridice, respectiv:

a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și alin. (2) și art. 138 alin. (4) și alin. (5) din Constituția României, republicată;

b) art. 3, 4, 8 și 9 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, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. "-" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 25, alin. (1), art. 56 alin (5), alin (6) și Anexei I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

f) prevederile Legii nr. 50/1991- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată;

g) prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 -privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;

h) art. 582 din Legea nr. 196/2026 privind Codul amenjării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

În temeiul dispozițiilor art. 133 , art. 139 și art. 196 alin. (1) lit."a" din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent pentru **"DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII"**, extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timiș, generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 - Peciu Nou, CF nr. 408984 - Peciu Nou, CF nr. 408985 -Peciu Nou, CF nr. 408962 - Peciu Nou și CF nr. 408963 - Peciu Nou, inițiator Comuna Peciu Nou, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prezentul Plan Urbanistic Zonal P.U.Z- "DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII", extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timiș, generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 - Peciu Nou, CF nr. 408984 - Peciu Nou, CF nr. 408985 -Peciu Nou, CF nr. 408962 - Peciu Nou și CF nr. 408963 - Peciu Nou, va avea **valabilitate de 10 ani** perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Art. 3 După aprobare prin hotărârea consiliului local a documentației PUZ și RLU aferent, hotărârea însoțită de documentație va fi transmisă către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice, în conformitate cu art. 29, alin. 2[^]1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4 Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent pentru **"DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII"**, extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timiș, generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 - Peciu Nou, CF nr. 408984 - Peciu Nou, CF nr. 408985 -Peciu Nou, CF nr. 408962 - Peciu Nou și CF nr. 408963 - Peciu Nou.

Art. 5 Prezenta hotărâre poate fi atacată în contencios administrativ, conform prevederilor art. 7 și 11 din Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județul Timiș - serviciul contencios-administrativ; primarului comunei Peciu Nou; compartimentelor de resort din cadrul Primăriei; cetățenilor prin afișare.

Inițiator,

Primar,

Ing. dipl. Drăgan Gabriel-Răzvan

Avizat

Secretar General al Comunei,

Bakos Ramona Nicoleta

Rezultatul votului:

- pentru	
- împotriva	
- abțineri	
- absenți	

1. Adoptarea hotărârii
2. Comunicarea către primarul comunei
3. Comunicarea către prefectul județului
4. Aducerea la cunostință publică

01.09.2026
01.09.2026
01.09.2026
01.09.2026

5. Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual	01.09.2026	
6. Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, dupa caz	01.09.2026	



ROMÂNIA-JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PECIU NOU
Peciu Nou, nr.189,307310 - Timiș
Telefon: 0256.414.500 , 0256.414.201
Fax: 0256.414.826
www.primariapeciunou.ro
e-mail: contact@primariapeciunou.ro



Nr. IN 11222 / 01.09.2026

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND APROBAREA PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – EXTRAVILAN COMUNA PECIU NOU, JUD. TIMIS, INSCRIS IN CF NR. 408983, 408984, 408985, 408962, 408963 – PECIU NOU, IN SUPRAFATA DE 70.694 MP BENEFICIAR COMUNA PECIU NOU

Subsemnatul Ing. Dipl. Dragan Gabriel – Razvan, in calitate de primar al Comunei Peciu Nou supun atentiei Consiliului Local Peciu Nou urmatoarele:.

Urmare a cererii înregistrate la nr. 8007 din data de 10.08.2026, de către Comuna Peciu Nou, privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zona de institutii publice si servicii – extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timis, inscris in CF nr. 408983, 408984,408985, 408962, 408963 – Peciu Nou, in suprafata de 70.694 mp, propun acceptarea documentatiei, motivand:

- documentatia contine toate avizele preliminare obtinute conform legislatiei in vigoare, precum Certificat de Urbanism nr. 36 din 07.03.2022, Certificat de Urbanism nr.16 din 07.03.2025 – PUZ DEZVOLTARE ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, precum si Aviz CJTimis – Arhitect Sef – nr.58 din 07.07.2026.
- documentatia are ca obiect studierea unei zone situate in partea de nord a Comunei Peciu Nou, teren aflat in extravilan, liber de constructii, aflat in proprietatea Comunei Peciu nou in imediata vecinatate a intravilanului existent.

Documentatia respecta legislatia in vigoare, pentru care beneficiarul, proiectantii, avizatorii isi asuma responsabilitatea, iar administratia publica locala, respectiv Comuna Peciu Nou, isi asuma responsabilitatea de a autoriza lucrarile de construire cu respectarea cerintelor impuse din documentatie.

Pentru aceasta am initiat Proiectul HCL pe care-l supun analizei si aprobării dumneavoastra.

Primar
Dragan Gabriel Razvan



ROMÂNIA-JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PECIU NOU
Peciu Nou, nr.189,307310 - Timiș
Telefon: 0256.414.500 , 0256.414.201
Fax: 0256.414.826
www.primariapeciuinou.ro
e-mail: contact@primariapeciuinou.ro



Nr.11224 din 01.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – EXTRAVILAN COMUNA PECIU NOU, JUD. TIMIS, INSCRIS IN CF NR. 408983, 408984, 408985, 408962, 408963 – PECIU NOU, IN SUPRAFATA DE 70.694 MP BENEFICIAR COMUNA PECIU NOU

Subsemnatul Gheju Sorin Adrian , inspector la Compartimentul Urbanism si Protectia Mediului din cadrul Primariei Peciu Nou, urmare a cererii inregistrate la nr. 8007 din data de 10.08.2026, de către Comuna Peciu Nou, privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zona de institutii publice si servicii – extravilan comuna Peciu Nou, jud. Timis, inscris in CF nr. 408983, 408984, 408985, 408962, 408963 – Peciu Nou, in suprafata de 70.694 mp, propun acceptarea documentatiei, motivand:

- documentatia contine toate avizele preliminare obtinute conform legislatiei in vigoare, precum Certificat de Urbanism nr. 36 din 07.03.2022, Certificat de Urbanism nr.16 din 07.03.2025 – PUZ DEZVOLTARE ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, precum si Aviz CJTimis – Arhitect Sef – nr.58 din 07.07.2026.
- documentatia are ca obiect studierea unei zone situate in partea de nord a Comunei Peciu Nou, teren aflat in extravilan, liber de constructii, aflat in proprietatea Comunei Peciu nou in imediata vecinatate a intravilanului existent.

UTR – LOCUINTE SI SERVICII

In noua lotizare se propun urmatoarele functiuni:

- UTR 1 – Institutii publice si servicii
- UTR 2 – Dotari publice si servicii
- UTR 3 – Institutii publice si servicii
- UTR 4 –Zona verde

Prezentul raport s-a intocmit pe baza documentatiei intocmite de ARHITECT BLOJU COSMIN SANDU si depusa la sediul primariei continand:

Piese scrise:

- CU nr.36 din 07.03.2022
- CU nr.16 din 07.03.2025
- Extrase CF
- Dovada taxa RUR
- Plan de actiune



ROMÂNIA-JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA PECIU NOU
Peciu Nou, nr.189,307310 - Timiș
Telefon: 0256.414.500 , 0256.414.201
Fax: 0256.414.826
www.primariapeciuinou.ro
e-mail: contact@primariapeciuinou.ro



Raportul informarii si consultarii publicului

Lista de semnaturi

Memoriu de prezentare

Aviz prealabil de oportunitate

Avize si acorduri

Piese desenate:

Plan de incadrare in google maps.

Reglementari urbanistice - zonificare

Reglementari edilitare – lucrari edilitare

Proprietate asupra terenurilor

Propunere de mobilitate urbana

Plan de situatie

Studiu cvartal

Documentatia respecta legislatia in vigoare, pentru care beneficiarul, proiectantii, avizatorii isi asuma responsabilitatea, iar administratia publică locala, respectiv Comuna Peciu Nou, isi asuma responsabilitatea de a autoriza lucrarile de construire cu respectarea cerintelor impuse din documentatie.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de legalitate și oportunitate, propun Consiliului Local Peciu Nou aprobarea Proiectului de Hotărâre adoptat de catre Primarul Comunei.

Comp. Urbanism si Protectia Mediului
Gheju Sorin Adrian

Ca urmare a cererii adresate de arh. Cosmin Sandu Bloju pentru COMUNA PECIU NOU, cu sediul în comuna/localitatea Peciu Nou, str. Principală, nr. 198, jud. Timiș înregistrată la nr. 20538 din 18.06.2026,

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

AVIZ

Nr. 58 din 07.07.2026

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - "DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII" extravilan comuna/localitatea Peciu Nou,

generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 /Peciu Nou cu nr. cad. 408983, CF nr. 408984 /Peciu Nou cu nr. cad. 408984, CF nr. 408985 /Peciu Nou cu nr. cad. 408985, CF nr. 408962 /Peciu Nou cu nr. cad. 408962, CF nr. 408963 /Peciu Nou cu nr. cad. 408963,

Inițiator: **COMUNA PECIU NOU**

Proiectant: **SC VITAMIN ARCHITECTS SRL**, cu sediul în mun. Timișoara, str. Amforei, nr.4, punct termic, jud. Timiș

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Cosmin Sandu N. BLOJU**, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: extravilan localitatea/comuna Peciu Nou; vecinătăți: nord-vest: parcelele identificate cu nr. cad. 400444, 411449, 405045 și 400677; nord-est: DJ 591A (nr. cad. 4408601); sud-est: intravilan localitate Peciu Nou, zonă rezidențială existentă, DJ 593A (nr. cad. 408442); sud-vest: parcelele identificate cu nr. cad. 404648, 404660, 404620, DJ 593A suprafața totală **St = 70 694mp.**;

Prevederi P.U.G aprobat prin H.C.L. 33 din 12.04.2002: terenuri situate în extravilanul localității Peciu Nou - zonă nereglementată.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- regim de construire: izolat – parcelele 2 și 17;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii publice, nepoluante, comerț, birouri, alimentație publică;
- H max = 13,00 m (coamă); P+2E(niveluri);
- POT max = 25 %;
- CUT max = 0.7;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**” - planșa nr. U03 și a precizărilor din R.L.U.

SUBZONĂ DOTĂRI PUBLICE ȘI SERVICII

- o regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 04+16;
 - o funcțiuni predominante: dotări și servicii publice, nepoluante, comerț, birouri, alimentație publică;
 - o H max = 14,00 m (coamă); P+2E(niveluri);
 - o POT max = 40 %;
 - o CUT max = 1,00;
 - o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**” - planșa nr. U03 și a precizărilor din R.L.U.
- circulații și accese: - din DJ 593A și DJ 591A prin străzile nou configurate, conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**” - planșa nr. U03 cu respectarea condițiilor impuse prin avizul IPJ Timiș - Serviciul Rutier nr. 458102/17.05.2023, acordul prealabil C.J.Timiș - Direcția de drumuri și transport nr. 10940/24.04.2023 și a planșei anexe avizate - „Lucrări rutiere. Plan de situație. Profiluri transversale tip”, elaborată de SC PATH'S ROUT SRL;
- echipare tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor existente și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul de amplasament E-distribuție Banat SA nr. 13079346/24.11.2022, avizul de princip CONSLOC SERV Peciú Nou SRL nr. 3563/03.11.2022, avizul ANIF nr. 94/27.02.2024, avizul ABAB – 38 din 14.02.2023, avizul Orange România Communications SA nr. 100/05/02/02/01/03/B/TM/2066 din 03.11.2022;

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. COMUNA PECIU NOU PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 02 DIN 29.07.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **data de 27.05.2026 se avizează** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, **cu următoarele condiții:**

- **autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin prezenta documentația de urbanism, cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. U04;**
- **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 branșate la utilitățile asumate prin planul de acțiune, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;**
- **asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune, asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public;**
- **respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize / acorduri conform legislației în vigoare și actualizarea celor a căror valabilitate a expirat;**
- **completarea cu dovada achitării taxei RUR prin prezentarea facturii;**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele “ **REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE** ” – planșa nr. U03, „**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**” – planșa nr. U04, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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 P.U.Z - **“DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII” extravilan comuna/localitatea Peciu Nou, generat de imobilele înscrise în CF nr. 408983 /Peciu Nou cu nr. cad. 408983, CF nr. 408984 /Peciu Nou cu nr. cad. 408984, CF nr. 408985 /Peciu Nou cu nr. cad. 408985, CF nr. 408962 /Peciu Nou cu nr. cad. 408962, CF nr. 408963 /Peciu Nou cu nr. cad. 408963,**

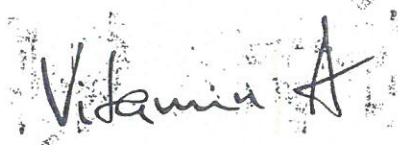
Documentația de urbanism va fi preluată în Observatorul teritorial național în conformitate cu art.4 alin (4) din ORDINUL nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism – Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism (GIS), după aprobarea acestora prin hotărârea consiliului local. Instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa: <https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli>.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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 Theodoră PĂLĂLĂU



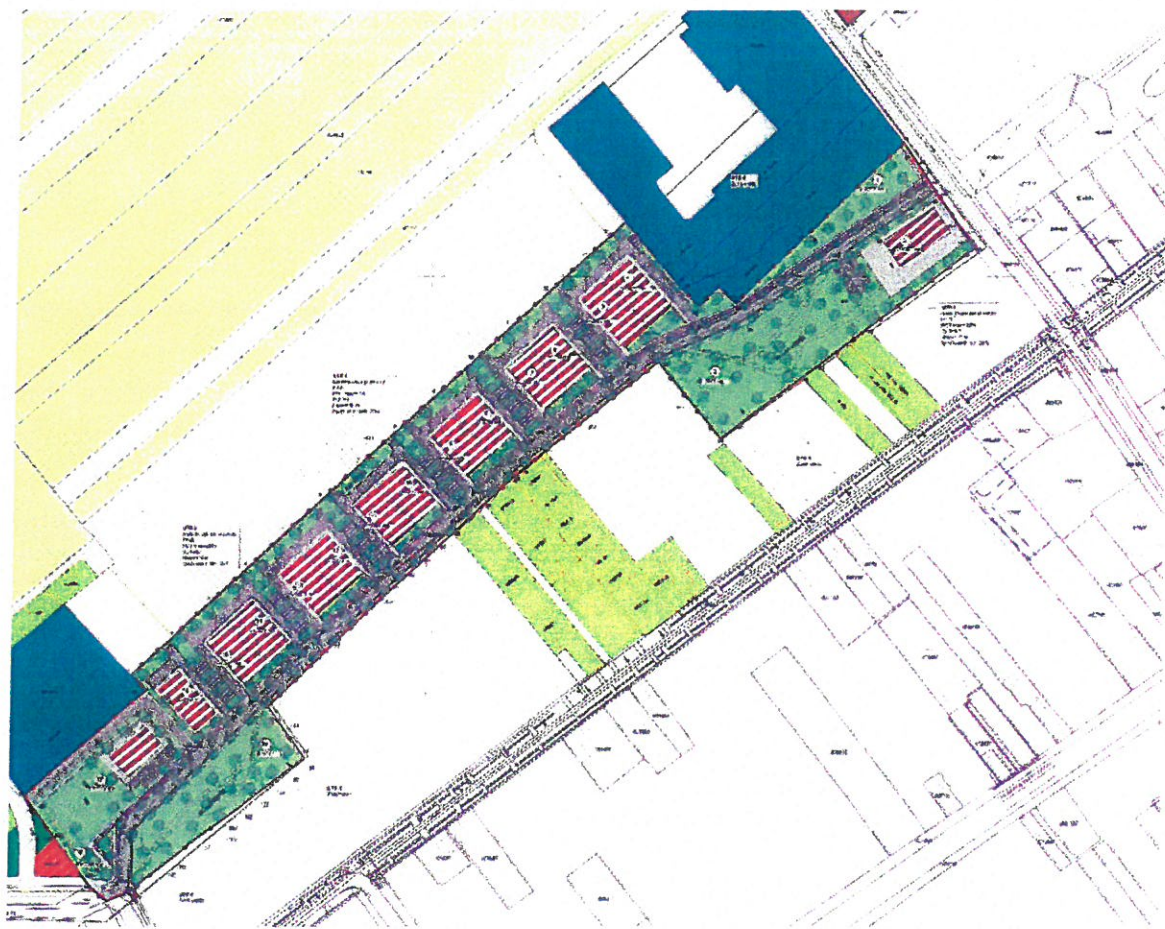


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

PUZ- Dezvoltare zonă de instituții publice și servicii
Extravilan Localitatea Peciu Nou, Comuna Peciu Nou, Jud. Timiș
CF 408962, 408963, 408983, 408984, 408985



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Pagină goală _____

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

Adresa:

Nr. proiect

Beneficiar(inițiator):

Elaborator(proiectant):

Data elaborării:

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal: "Dezvoltare zonă de
instituții publice și servicii"

Extravilan Localitatea Peciu Nou, Comuna Peciu
Nou, Jud. Timiș, CF 408962, 408963, 408983,
408984, 408985

186/2022

Comuna Peciu Nou

S.C. Vitamin Architects S.R.L.

Iunie 2026

P.U.Z.

4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

RO 18414633

J2006000576358

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Pagină goală_____

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general

S.C. Vitamin Architects s.r.l.
Strada Amforei, NR.4, Timișoara
Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju,
0722535305

Persoană de contact:

Specialist de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Proiectant:

Arhitect Paul Buchert

Proiectant specialitate:
Rețele electrice, edilitare

s.c. PMD Instalații&Construcții s.r.l.
ing. Mircea Dragoș Picu



4(0)371.332.202

office@vitamina.rowww.vitamina.ro

RO 18414633

J2006000576358

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



ISOROMCERTification

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România



Pagină goală_____

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

BORDEROU GENERAL PUZ

Foaie de titlu;
Foaie de capăt;
Lista și semnăturile proiectanților;
Borderou;
Certificat de urbanism;
Aviz de oportunitate;
Plan de acțiune;
Raport informare și consultare al publicului;
Extrase Carte Funciară;
Documentație Cadastrală vizată de Oficiu de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Timiș;
Dovada taxa R.U.R.;
STUDII Studiu geotehnic;
Studiu OSPA;
AVIZE Aviz Transelectrica, Nr. 15876 din 02.11.2022;
Aviz de Gospodărire al apelor, Apele Române, Nr. 38 din
14.02.2023;
Aviz E-Distribuție Banat s.a. Nr. 13079346 din 24 11 2022;
Aviz Orange România Communications s.a
100/05/02/02/01/03/B/TM/2066 din 03.11.2022;
Aviz Anif Nr. 94 din 27.02.2024;
Aviz amplasament rețele apă-canal sc. Conslocserv Peciu Nou
srl Nr. 3563/03.11.2022;
Aviz DSP Nr. 27520/909/C/21.01.2022;
Aviz DSV nr. 30.455 din 07.09.2022;
Acord Direcția de drumuri și transport nr. 10940 din
24.04.2023;
Aviz IPJ Timiș Serviciul rutier nr. 458102 din 17.05.2023;
Aviz ISU nr. 949042 din 20.09.2024;
Aviz Ministerul Agriculturii nr. 199 din 10.04.2024;
Aviz DJC Timiș nr. 1582-4705 din 15.01.2024;
Acord Agenția pentru protecția mediului Timiș nr. 188 din
01.11.2023.

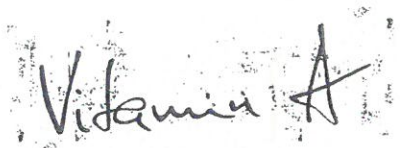
PIESE SCRISE

Vol. I Memoriu de prezentare;
Vol. II Regulament Local de Urbanism;

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 Romania

PIESE DESENATE

U01	Plan încadrare;
U02	Situația existentă;
U03	Reglementări urbanistice - zonificare;
U04	Proprietate asupra terenurilor;
U05	Posibilități de mobilare urbanistică;
U06	Studiu de cvartal;
01.ED	Reglementări echipare edilitară-rețele distribuție apă și rețele canalizare;
IE-01	Reglementări echipare edilitară-rețele electrice.

4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

RO 18414633

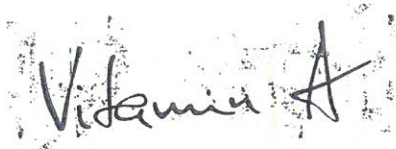
J2006000576358

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

I. Volumul 1-Memoriu general

1. Introducere

1.01 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal: "Dezvoltare zonă de instituții publice și servicii"
Adresa:	Comuna Peciu Nou, extravilan, Jud. Timiș, CF408983, CF 408984, CF 408 985, CF 408962, CF 408963
Nr. proiect	186/2022
Beneficiar(inițiator):	Comuna Peciu Nou
Elaborator(proiectant):	S.C. Vitamin Architects S.R.L.
Data elaborării:	Iunie 2026
Faza de proiectare:	P.U.Z.

1.02 Obiectul lucrării

(a) Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect dezvoltarea unei zone de instituții publice și servicii, în extravilanul localității Peciu Nou, pe parcelele identificate cu:

Număr CF			Suprafață
408983	Peciu Nou	Extravilan	33927 mp
408984	Peciu Nou	Extravilan	13905 mp
408985	Peciu Nou	Extravilan	5627 mp
408962	Peciu Nou	Extravilan	5178 mp
408963	Peciu Nou	Extravilan	12057 mp

Terenul studiat este în proprietatea Comunei Peciu Nou, fiind administrat de Consiliul Local Peciu Nou.

Pe terenurile mai sus menționate, aflate în extravilanul localității Peciu Nou, se dorește crearea unei zone de instituții publice și servicii, conform CU nr 36 din 07.03.2022 și CU nr 16 din 07.03.2025, emis de către Primăria Comunei Peciu Nou.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.
- statutul juridic.

În vederea elaborării, avizării și aprobării documentației de urbanism a fost eliberat Certificatul de Urbanism Nr. 36 din 07 Martie 2022.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona care face obiectul întocmirii documentației.

(b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Nu sunt prevederi prevăzute pentru zona aferentă PUZ.

1.03 Surse documentare

(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior

- HG 525 1996 actualizata. Hotarare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Lista siturilor Natura 2000 în România.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.
- Legea Nr. 18/1191 a Fondului Funciar, republicată.
- Legea Nr. 13/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Lega Nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Legea Nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G Nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Ordonanța Guvernului Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- 2007, Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal Timiș (PATZ) pune problema diversificării ariei ocupaționale în unitățile economice, Peciu Nou fiind într-o zonă cu potențial de creștere economică.
- Certificatul de Urbanism Nr. 36 din 07.03.2022 și CU nr 16 din 07.03.2025.

(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu puz

- Studiul topografic;
- Studiul geotehnic;

(c) Date statistice

Nu e cazul.

(d) Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul.

2. Studiul actual al dezvoltării

2.01 Evoluția zonei

(a) Date privind evoluția zonei

(b) Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată are folosința de teren arabil, pășune, ape stătătoare, neproductiv, respectiv drum de acces în extravilan fiind situat la limita intravilanului Comunei Peciu Nou.

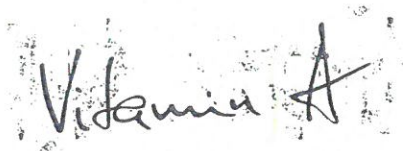
(c) Potențial de dezvoltare

Prin definirea terenului studiat ca zonă de instituții publice și servicii, se clarifică tipul de funcțiune majoră a întregii zone situate în jurul acestui punct. De asemenea, se conturează trama stradală și posibilitățile de "irigare" în adâncime a teritoriului, făcându-se legătura cu zonele învecinate.

2.02 Încadrarea în localitate

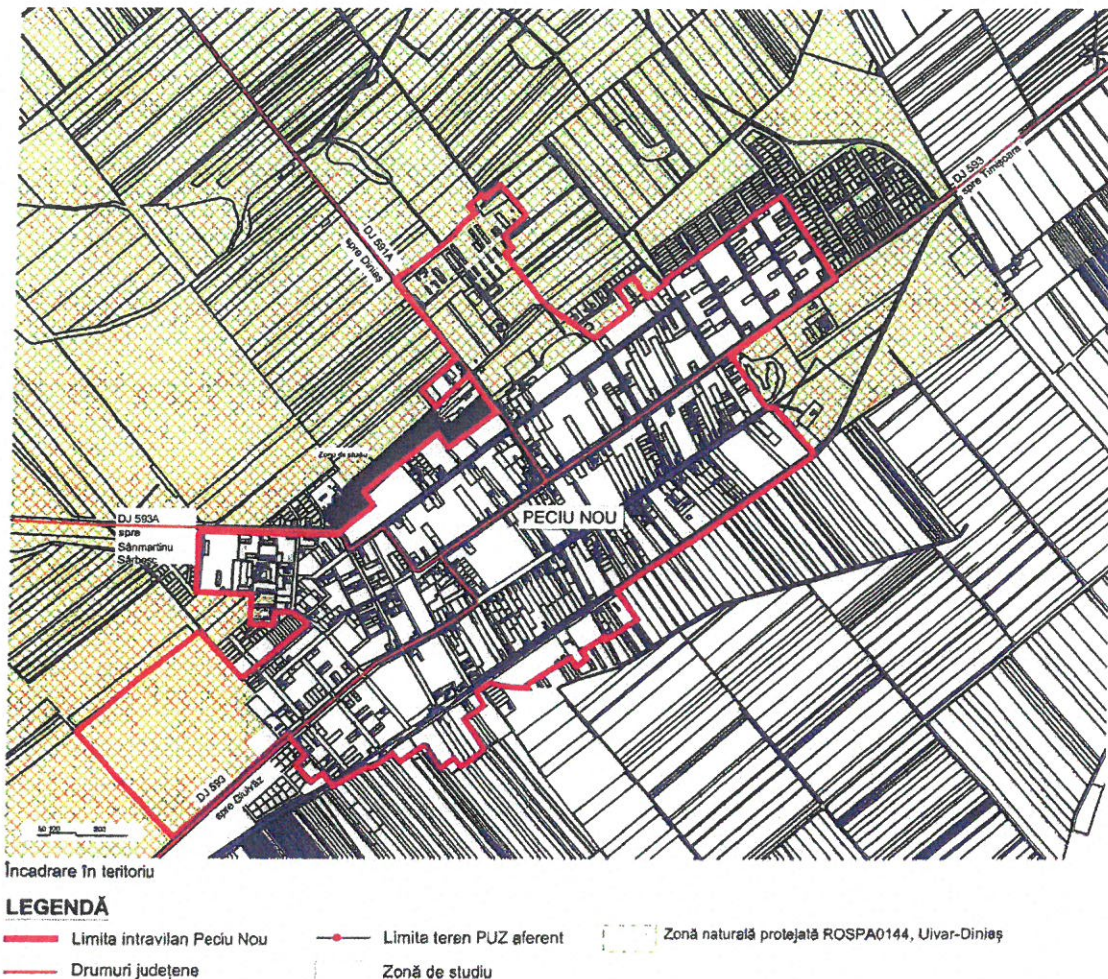
(a) Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în partea de Nord-Vest a intravilanului Localității Peciu Nou, în extravilan, cu front direct la DJ 591 A și acces din DJ 593 A.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România



(b) Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.;

În momentul de față, zona ce face obiectul acestui PUZ nu este dezvoltată urbanistic. Întreaga investiție se face pe mai multe parcele ce însumează 70 694 mp, aflat în proprietatea Comunei Peciu Nou. Pe parcelele învecinate, la Sud-Est se află o zonă de locuințe, la Sud-Vest o altă zonă de locuințe și funcțiuni complementare; în partea de Nord-Vest și Nord Est sunt două parcele de unități agricole.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

2.03 Elemente ale cadrului natural

(a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În vecinătatea parcelei studiate, în partea de Nord-Vest se află Situl Natural ROSPA0144 Uivar-Diniaș.

(i) Relieful

Conform Studiului geotehnic realizat de către sc Baba&Păunescu Pro Geo srl, zona studiată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

(ii) Clima:

Clima din comuna Peciu Nou poate fi descrisă ca fiind una temperat-continentală, caracterizată de veri calde și ierni reci și blânde. Datele meteorologice arată că temperatura medie anuală este de aproximativ 10°C, iar media anuală a precipitațiilor este de aproximativ 600 mm.

Lunile de vară (iunie-august) sunt cele mai calde, cu temperaturi medii de aproximativ 22-25°C, dar temperaturile pot ajunge și până la 35-40°C în perioadele caniculare. În această perioadă, precipitațiile sunt mai puține, iar nivelul de umiditate al aerului poate fi scăzut.

Iernile (decembrie-februarie) sunt reci, cu temperaturi medii de aproximativ -2°C. În această perioadă, precipitațiile sunt mai frecvente, sub formă de ploaie sau de zăpadă, și nivelul de umiditate al aerului este mai ridicat. În general, zăpada nu persistă pe sol pentru o perioadă lungă de timp și înghețurile sunt rare.

Primăvara și toamna sunt anotimpurile tranzitorii, cu temperaturi medii de aproximativ 10-15°C. În aceste perioade, precipitațiile sunt frecvente și nivelul de umiditate al aerului este ridicat.

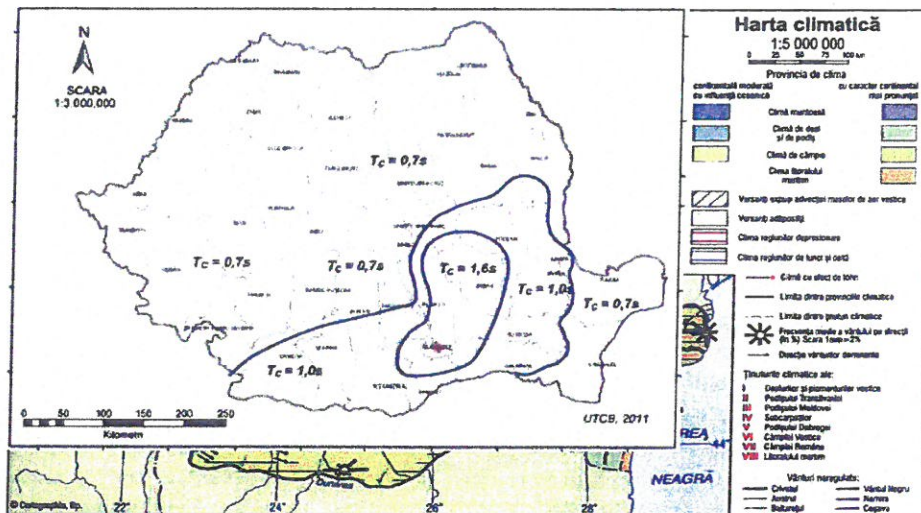
Media anuală a precipitațiilor este de 631mm.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România



Harta climatică

(iii) Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de $(0,60 \div 0,70)$ m.

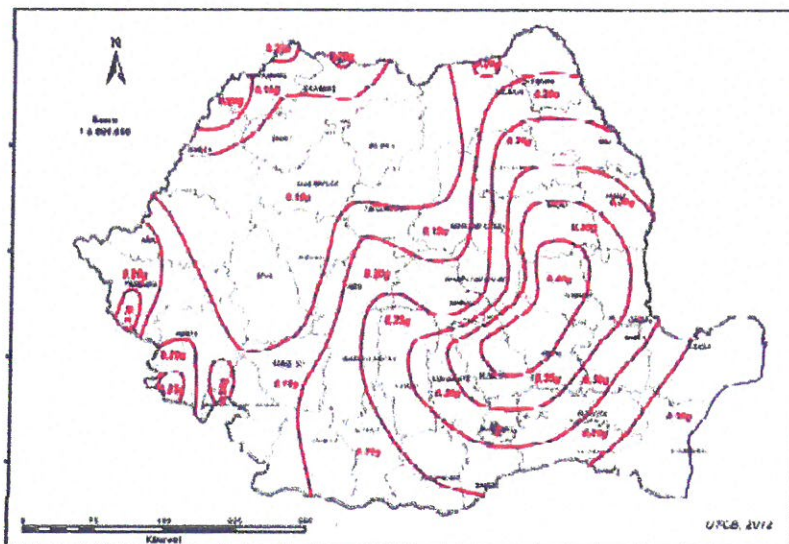


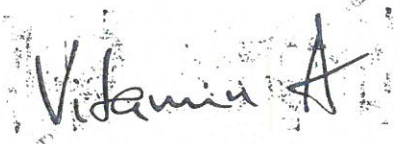
Fig. 1 Romania -Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășiri în 50 ani

Fig. 2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț)

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

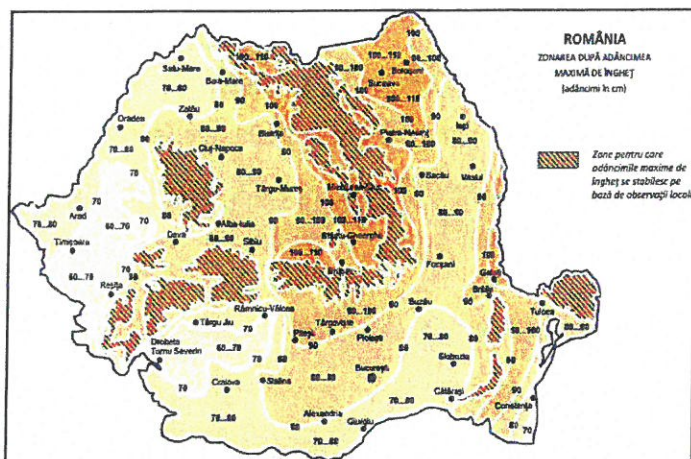


Fig. 4 Zonarea Hi pe teritoriul României

(iv) Geologic

Din punct de vedere geologic zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se afla la circa 1400 □ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de micafolii (fracturi).

(v) Seismic

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea PECIU NOU, sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$, (conform figurilor de mai jos).

2.04 Circulația

- (a) Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, intersecții cu probleme, priorități

Actualmente, accesul la parcelele propuse a fi reglementate prin prezenta documentație, se face din DJ 593A și DJ 591A prin drumul identificat prin CF 408984.

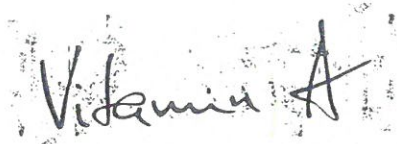
- (b) Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Nu este cazul.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin arhitects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.05 Ocuparea terenurilor

(a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent următoarea:

arabil în suprafață de **26427 mp**, **pășune** în suprafață de **16100 mp**, neproductiv în suprafață de 17795 mp și drum în suprafață de 10372 mp,

(b) Relaționări între funcțiuni

Zona studiată se află la limita ariei protejate Natura 2000, cu indicativul ROSPA0144 Uivar-Diniaș.

(c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 70 694 mp, teren extravilan Peciu Nou. Terenul este liber în prezent de construcții, fiind împrejmuit parțial.

(d) Aspecte calitative ale fondului construit

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții, folosința terenului fiind de teren agricol și de drum.

(e) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Prin propunerea zonei studiate ca zonă de instituții publice și servicii, se are în vedere completarea funcțiunilor centrale ale comunei.

(f) Asigurarea cu spații verzi

Propunerea are în vedere crearea unor parcele de spații verzi (UTR 4) în relație cu zona de locuințe adiacentă, dar și cu cele de Instituții publice.

(g) Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

(h) Principalele disfuncționalități

Lipsa funcțiunilor de instituții publice și servicii care să deservească populația comunei.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.06 Echiparea edilitară

(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

(i) Alimentare cu apă și canalizare

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se afla pe DJ 593A, la limita vestică a zonei PUZ. În imediata vecinătate a zonei studiate nu există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

– Lucrări edilitare

Prin acest PUZ se propune extinderea rețelelor de apă și canalizare în zona nou creată. Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se face prin extinderea rețelelor existente, care vor trebui să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Se va realiza câte un racord de apă pentru fiecare parcelă nouă. Pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi realizat un sistem de canalizare centralizat pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele uzate menajere de la toate corpurile de clădire vor fi colectate (prin intermediul căminelor) și evacuate în sistemul de canalizare.

Apele pluviale se vor colecta într-un bazin de retenție care se va elibera controlat pentru udarea spațiilor verzi..

(ii) Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

(iii) Alimentarea cu energie electrică

Actualmente există o rețea LEA 20kw care traversează parcelele propuse investiției. Alimentarea cu energie electrică se va asigura de furnizor.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Pentru întreg ansamblul se va realiza un punct trafo; se va realiza o firidă de bransament aferentă întregului ansamblu, din care se va pleca cu cabluri subterane tip CYAbY către toate tablourile secundare aferente obiectivului.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

(iv) Telefonizare și rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individuale la fiecare clădire.

4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

RO 18414633

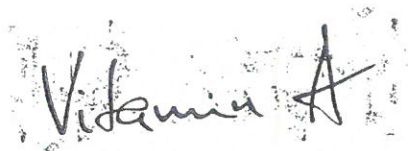
J2006000576358

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999)

(b) Principalele disfuncționalități:

Lipsa parțială a rețelelor edilitare.

2.07 Probleme de mediu

(a) Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință arabil, pășune, neproductiv și drum.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zonă de servicii, este în continuă creștere. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe.

(b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu e cazul.

(c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

(d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

(e) Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.08 Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării unui profil stradal coerent și adaptat la circulația rutieră și pietonală și realizarea continuității din punct de vedere al mobilității la nivel de zonă;

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
 Timisoara, TM 300660 România

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistice

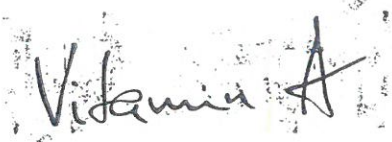
3.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic, pe baza datelor informative si a investigațiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (intre cotele - 0,60 ÷ -6,00m) ca fiind un teren mediu format din nisip fin prăfos spre baza nisip fin, mijlociu si mare în condițiile unei stratificații conf. H.G. uniforme (tabela A 1.2 din NORMATIVUL NP074/2014, respectiv construcția clasificata conf. cod P100-1, in clasa de importanta normala, s-a făcut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A1.4:

Factori de influenta	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apa subterana	fara epuismențe	1
Clasificarea construcției după categoria de importanta	normala	3
Vecinătăți	fara riscuri	1
Zona seismica	Tc=0,7sec.; ag=0,25g ; B0 = 2,50 spectru normalizat de răspuns elastic (din codul de proiectare seismica P100-1/2013)	3

Rezulta astfel numărul de 11 puncte, deci un risc moderat, adică categoria geotehnica 2. Aceasta impune obținerea de date calitative si efectuarea de calcule geotehnice pentru satisfacerea cerințelor fundamentale.

Din analiza stratificației prezentata anterior, se constată, că terenul de fundare se încadrează in terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014 (tabelul A 1.2 condiții de teren); cu un total de 11 puncte, deci un risc geotehnic de tip «MODERAT», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în « CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2 » .



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

Pe teritoriul localității Peciu Nou, exista rețele de distribuție a energiei electrice, administrate de E-Distribuție Banat S.A..

Conform rețelilor trasate pe planul de situație, în zona, dar și pe amplasamentul PUZ-ului, exista rețele electrice de medie tensiune LEA 20kV.

Avizul de amplasament nr. 13079346/24.11.2022 emis de S.C. E-Distribuție Banat S.A. este favorabil cu următoarele condiții:

- obiectivul propus se găsește în zona de siguranță și protecție a LEA 20kV construită pentru zona de circulație redusă (necorespunzătoare pentru zona de circulație frecventă), zona în care este interzisă executarea oricărei construcții, parcaje, împrejmuiri, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte;
- este necesară realizarea studiului de coexistență/analiză de risc în raport cu instalațiile E-Distribuție Banat S.A. existente în zonă, pentru relocarea traseului existent;

În zona vor apărea noi consumatori de energie electrică de uz comercial, instituții publice și de servicii. Planul de reglementări edilitare rețele electrice din cadrul documentației prezintă soluția din cadrul studiului de coexistență nr. 1040/2023 elaborat de E-Distribuție Banat S.A., precum și propunea la nivel de P.U.Z. privind alimentarea cu electrică a consumatorilor propuși.

Pe amplasament există un post de transformare în anvelopă de beton care poate prelua o parte din consumatori, cei din apropiere.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopă de beton, racordat la LES 20kV, conform studiului de coexistență nr. 1040/2023. De la postul de transformare propus vor pleca rețele electrice subterane, de la care se va racorda individual fiecare imobil / clădire. De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 125W montate pe stalpi. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de administrator/furnizor de energie electrică sau alți proiectanți autorizați, și vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări. Rețelele de telecomunicații și televiziune prin cablu se vor realiza prin grija beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelelor de telecomunicații și cablare TV la operatorii de specialitate din zonă, de la care se vor realiza bransamente individuale la imobile.

3.02 Valorificarea cadrului natural

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

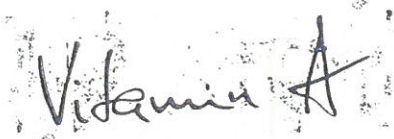
RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Timisoara, TM 300660 România



ISO 9001:2000



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

- (c) Organizarea circulației navale-după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc.)
Nu este cazul.
- (d) Organizarea circulației aeriene-după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroportului, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc.)
Nu este cazul.
- (e) Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)

În prezent, accesul la amplasament se face de pe drumurile DJ 593A și DJ 591A, pe drumul identificat prin CF Nr. 408984.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a viitoarei zone reglementate se propune dezvoltarea profilului stradal de 16 m al drumului identificat prin CF 408984 astfel încât să acomodeze circulația rutieră și pietonală din zonă. Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998).

3.04 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici caracteristici

Zona studiată va fi împărțită în principal în zone de instituții publice și servicii și zone verzi dispuse în UTR-uri.

Astfel, UTR 1 este și UTR 3 sunt formate dintr-o singură parcelă fiecare, având aceeași indicatori și indici urbanistici. Funcțiunea predominantă este cea de Instituții publice și servicii.

UTR 2 însumează 13 parcele și au funcțiunea de dotări publice și servicii.

UTR 4 reprezintă parcelele de zone verzi.

BILANT TERITORIAL TOTAL				
Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Teren agricol și neagricol in extravilan	60 322	85.33%	0.00	0.00%
UTR 1-Instituții publice și servicii	0.00	0.00%	4 316	6.11%
UTR 2-Dotări publice și servicii	0.00	0.00%	31 150	44.06%

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

UTR 3-Instituții publice și servicii	0.00	0.00%	3 847	5.44%
UTR 4-Spații verzi	0.00	0.00%	16 117	22.80%
Zona de comunicație rutieră	10 372	14.67%	15 264	21.59%
Total	70 694	100%	70 694	100%

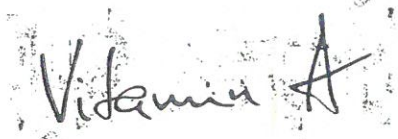
(a) Indicatori și indici urbanistici:

Regimul de construire	Regim de înălțime maxim	H.max.	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Zone verzi	Retrageri minime obligatorii
UTR 1-Instituții publice și servicii	P+2E	13 m	Max. 25%	0.7	Min. 30%	Retrageri: conform planșă U03 Reglementări urbanistice-zonificare
UTR 2-Dotări publice și servicii	P+2E	14 m	Max. 40%	1	Min. 20%	Retrageri: conform planșă U03 Reglementări urbanistice-zonificare
UTR 3-Instituții publice și servicii	P+2E	13 m	Max. 25%	0.7	Min. 30%	Retrageri: conform planșă U03 Reglementări urbanistice-zonificare
UTR 4-Spații verzi	-	0m	0%	0	100%	Nu este cazul

3.05 Dezvoltarea echipării edilitare

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se afla pe DJ 593A, la limita vestică a zonei PUZ. În imediata vecinătate a zonei studiate nu există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Prin acest PUZ se propune extinderea rețelelor de apă și canalizare existente pe DJ 593A, în zona nou creată. Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se face de la o rețea nou creată, care va trebui să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Se va realiza câte un racord de apă pentru fiecare parcelă nouă. Pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi realizat un sistem de canalizare centralizat pentru toată zona construită conform PUZ.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

a) Alimentarea cu apa

Suprafața totală a zonei studiate este de 70.694 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de instituții publice și servicii, aflata în extravilanul localității Peciu Nou.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Peciu Nou, rețea existentă pe DJ 593A, aflata la vestul zonei studiate în PUZ.

Întreaga rețea de apă propusă în PUZ se va realiza din țeavă de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm și se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare clădire. Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani. Lungimea rețelei de apă propusă este: $L=778$ m.

La cca 1 m față de limita de proprietate a parcelei se va monta câte un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitele totale de apă necesare sunt :

$Q_{S\ ZI\ MED} = 21,23\ mc/zi = 0,24\ l/s$

$Q_{S\ ZI\ MAX} = 27,59\ mc/zi = 0,32\ l/s$

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,29\ mc/h = 0,63\ l/s$

b) Canalizarea menajeră

Canalizarea propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al comunei Peciu Nou, rețea administrată Primăria Peciu Nou, existentă pe DJ 593A, aflata la vestul zonei studiate în PUZ.

Întreaga rețea de canalizare menajeră propusă în PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=250$ mm, lungime 775 m. Canalizarea menajeră se va amplasa în axul drumului propus, fiind paralelă cu clădirile propuse, astfel încât să existe câte un racord menajer la fiecare clădire. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele de apă menajeră evacuate în rețeaua localității sunt:

$Q_{U\ ZI\ MED} = 21,23\ mc/zi = 0,24\ l/s$

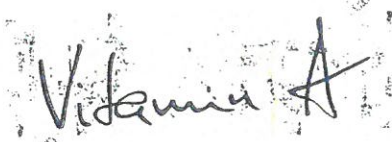
$Q_{U\ ZI\ MAX} = 27,59\ mc/zi = 0,32\ l/s$

$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,29\ mc/h = 0,63\ l/s$

Rețelele de apă-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public și vor fi executate din fondurile beneficiarului.

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe platformele betonate și drumul din PUZ sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 736$ m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 19). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea și întreținerea spațiilor verzi.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$Q_{PL} = 131,97 \text{ l/s}$

$V_{anual} = 17.420 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie: 72 mc

BREVIAR DE CALCUL

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale", STAS 1343/2-1989 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale" și STAS 1478/1990 "Alimentarea cu apă la constructii civile și industriale" Numărul total estimat de angajati va fi de 250 persoane (50 personal TESA, 200 angajati,).

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 50 l/om,zi pentru angajati – muncitori;
 - 20 l/om/zi pentru personalul TESA;
 - 0,20 l/mp,zi pentru spalare/igienizare suprafete.
 - angajati: $300 \text{ persoane} \times 50 \text{ l/om,zi} = 15000 \text{ l/zi} : 1.000 = 15,00 \text{ mc/zi}$
 - personal TESA: $100 \times 20 \text{ l/om/zi} = 2000 \text{ l/zi} : 1.000 = 2,00 \text{ mc/zi}$
 - suprafete spalare: $6700 \text{ mp/zi} \times 0,2 \text{ l/mp,zi} = 1340 \text{ l/zi} : 1.000 = 1,34 \text{ mc/zi}$
- $N = 15+2+1,34 = 18,34 \text{ mc/zi}$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde : $K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 18,34 = 21,23 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l/s}$$

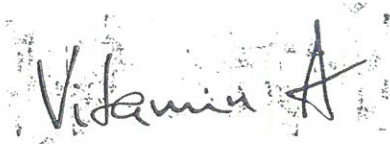
$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

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

unde : $K_{ZI} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 21,23 = 27,59 \text{ mc/zi} = 0,32 \text{ l/s}$$

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



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_O \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 16$$

unde: $k_O = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 27,59/24 = 2,29\ mc/h = 0,63\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 21,23\ mc/zi = 0,24\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 27,59\ mc/zi = 0,32\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,29\ mc/h = 0,63\ l/s$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 250 persoane. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 21,23\ mc/zi = 0,24\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 27,59\ mc/zi = 0,32\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 2,29\ mc/h = 0,63\ l/s$$

CANALIZARE PLUVIALA

Apele de ploaie de pe platformele betonate și drumul din PUZ sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 736\ m$), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 19). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea și întreținerea spațiilor verzi.

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

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 – „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times I \times m$$

$$m = 0,8\ \text{daca } t < 40\ m$$

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Drumuri $S = 14929\ mp$, coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/10.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + 5 + 736/42 = 22\ \text{minute}$$

$t_{cs} = 5\ \text{minute}$ pentru zonă de ses

$va = 42\ m/min$

-lungimea colectorului este de 736 m

$I = 130\ l/sxha$ - pentru durata de 22 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 1,4929 \times 0,85 \times 130 \times 0,8 = 131,97\ l/s$$

4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

RO 18414633

J2006000576358

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = QI/s \times t \times 60 \times 100 \text{ zile/an} / 1.000 = mc/\text{an}$

$V_{\text{anual}} = 131,97 \times 22 \times 60 \times 100 / 1.000 \sim 17.420 mc/\text{an}$

Volumul bazinului de retentie:

$V = x \times QPL \times k1 = x 400/22 \times 131,97 \times 0,06 = 72 mc$

d) Lucrări edilitare – alimentarea cu energie electrica

Pe teritoriul localității Peciu Nou, există rețele de distribuție a energiei electrice, administrate de E-Distribuție Banat S.A., actualmente Rețele Electrice Banat. Conform rețelilor trasate pe planul de situație, în zonă, dar și pe amplasamentul PUZ-ului, există rețele electrice de medie tensiune LEA 20kV.

Avizul de amplasament nr. 13079346/24.11.2022 emis de S.C. E-Distribuție Banat S.A., actualmente Rețele Electrice Banat, este favorabil cu următoarele condiții:

- obiectivul propus se găsește în zona de siguranță și protecție a LEA 20kV construită pentru zona de circulație redusă (necorespunzătoare pentru zona de circulație frecventă), zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții, parcaje, împrejurimi, amenajarea zonelor de agrement, depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte;

- este necesară realizarea studiului de coexistență/analiza de risc în raport cu instalațiile distribuitorului de energie electrică existente în zonă;

Conform condițiilor din aviz s-a realizat studiul de coexistență nr. 1040/2023 cu titlul "Eliberarea amplasamentului și/sau realizarea condițiilor de coexistență pentru obiectivul:

Dezvoltare zona de instituții publice și servicii din localitatea Peciu Nou, CF 408983, CF 408984, CF 408985, CF 408962, CF 408963, județul Timiș", elaborat de E-Distribuție Banat S.A., anexat prezentei documentații.

În zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică de uz comercial, instituții publice și de servicii. Planul de reglementări edilitare rețele electrice din cadrul documentației prezintă soluția din cadrul studiului de coexistență nr. 1040/2023 elaborat de E-Distribuție Banat S.A., actualmente Rețele Electrice Banat, precum și propunea la nivel de P.U.Z. privind alimentarea cu electrica a consumatorilor propuși. Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- spații publice și de servicii Sdesfasurat = 31153 m²

$31153 m^2 \times 0,085 kW / m^2 Pi = 2648 kW$

$ku = 0,8 Pc = 2094 kW$

- spații publice și de servicii (grădinița sau creșa) Sdesfasurat = 3069 m²

$3069 m^2 \times 0,040 kW / m^2 Pi = 122,76 kW$

$ku = 0,75 Pc = 92 kW$

- spații publice și de servicii (centru medical) Sdesfasurat = 2693 m²

$2693 m^2 \times 0,035 kW / m^2 Pi = 94,26 kW$

$ku = 0,65 Pc = 61 kW$

4(0)371.332.202

office@vitamina.rowww.vitamina.ro

RO 18414633

J2006000576358

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

TOTAL Pi = 2865 kW

Pc = 2247 kW

În apropierea amplasamentului exista un post de transformare in anvelopa de beton care poate prelua o parte din consumatori, cei din apropiere.

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se propune amplasarea unui post de transformare in anvelopa de beton, racordat la LES 20kV, conform studiului de coexistenta nr. 1040/2023.

De la postul de transformare propus vor pleca rețele electrice subterane, de la care se va racorda individual fiecare imobil / clădire.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 125W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. E-Distribuție Banat S.A. sau alți proiectanți autorizați, si vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

Rețelele de telecomunicații si televiziune prin cablu se vor realiza prin grija beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelelor de telecomunicații si cablare TV la operatorii de specialitate din zona, de la care se vor realiza bransamente individuale la imobile.

La proiectare si realizarea lucrărilor se vor respecta prevederile tuturor normativelor, standardelor si legislația in vigoare.

3.06 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

3.07 Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform hotărârii 1076 din 08/07/2004)**(a) Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

- (i) 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;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare prin amplasarea unor zone de instituții publice, servicii și a unor zone verzi.

- (ii) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Nu este cazul.

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

Actualmente terenul este încadrat ca și arabil în suprafață de 26427 mp, pășune în suprafață de 16100 mp, neproductiv în suprafață de 17795 mp și drum în suprafață de 10372 mp, fiind adiacent Situl Natural ROSPA0144 Uivar-Dinias.

Prin PUZ se urmărește reglementarea zonei cu funcțiuni, precum și crearea unor zone verzi tampon. Zona de servicii va avea limita edificabilă retrasă cu 20m față de Limita Sitului Natural din partea de Nord Est.

Se va prevedea o perdea forestieră de protecție în partea de Nord Est. Această barieră verde va avea o zonă plantată de perdea forestieră pe două rânduri din specii de stejar, dud sau ulm, pe o latime de 15 m. Fiecare parcelă va amenaja această perdea forestieră astfel încât să creeze un tot unitar. Această zonă va deservi ca protecție pentru speciile de păsări de interes conservativ din sit. Celelalte spații verzi din cadrul parcelelor vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative tip arbust. Realizarea zonei de protecție forestieră va fi solicitată fiecărei parcele la faza de autorizație de construire prin certificatul de urbanism.

Nu se vor planta specii invazive pe spațiile verzi din cadru amplasamentului.

- (iv) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul

- (v) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Funcțiunile propuse nu sunt poluante și vor fi racordate la rețelele edilitare publice în sistem centralizat.



s.c. vitamin arhitects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

(b) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la

(i) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. În urma aprobării documentației prin HCL, se va introduce în intravilanul extins al localității **suprafața de 70694 mp**, având categoria de folosință **arabil, pășune, neproductiv și drum** conform extraselor CF nr. 408985;408984; 408983; 408963; 408962, nr. cadastral 408985;408984; 408983; 408963; 408962.

De asemenea, se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații verzi noi.

(ii) natura cumulativă a efectelor;

Nu e cazul.

(iii) natura transfrontieră a efectelor;

Nu se produc efecte transfrontaliere.

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

Nu e cazul.

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

Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

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

Nu e cazul.

(vii) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este adiacentă Sitului Natural Uivar – Dinaș, ROSPA0144.

(viii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

(ix) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu e cazul.

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

Nu e cazul. Zona studiată nu se află în zona natural protejată.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
 Timisoara, TM 300660 România

3.08 Obiective de utilitate publică

Prin PUZ se propune conversia funcțională și reglementarea terenurilor agricole în zone de instituții publice, servicii și a unor zone verzi, precum și adaptarea profilului stradal existent la traficul rutier și pietonal.

	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	Procent % din total	Suprafața (mp)	Procent % din total
Proprietatea terenurilor				
Terenuri din domeniul privat al comunei Peciu Nou	56 789	80.33%	55 430	78.41%
Terenuri din domeniul public al comunei Peciu Nou	13905	19.67%	15 264	21.59%
Total	70 694	100%	70 694	100%
Circulația terenurilor				
Terenuri din domeniul privat al comunei ce se vor trece în domeniul public al comunei	0.00	0.00%	1 359	1.92%

4. Concluzii – măsuri în continuare

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

După aprobarea ei, prezenta documentație va fi inclusă în strategia de dezvoltare sustenabilă a localității Peciu Nou.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
 J2006000576358
 RO66INGB0000999904647672 - lei
 RO84INGB0000999904735424 - eur
 ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

• Categorii principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Ținând-se cont de expansiunea zonelor de servicii și comerciale, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

• Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-a efectuat în concordanță cu Ghidul de elaborare PUZ indicativ GM-010-2000.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul prezentului PUZ.

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

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de zonă de instituții publice și servicii, respectiv zone verzi, se va ajunge la atragerea agenților economici în această zonă periferică a comunei. Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui semnificativ la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse în prezenta documentație (memoriu tehnic, regulament local de urbanism, planșe și studiile adiacente de fundamentare), se consideră că se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zonă și localitate.

• Investiția se face pe un teren de 70 694 mp, aflat în proprietatea beneficiarului. În urma aprobării documentației prin HCL, se va introduce în intravilanul extins al localității întreaga suprafață, în scopul realizării obiectivului de investiții.

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti




s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

II. VOLUMUL 2-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. "Dezvoltare zonă de instituții publice și servicii" Extravilan Localitatea Peciu Nou, Comuna Peciu Nou, Jud. Timiș, CF 408962, 408963, 408983, 408984, 408985 Peciu Nou

1. Dispoziții generale

1.01 Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia în format scris reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

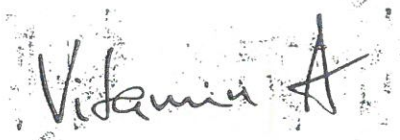
Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

Prescripții generale la nivelul zonei studiate.

Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și a proiectantului general.



s.c. vitamin arhitects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

1.02 Baza legală a elaborării

- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.
- Legea Nr. 18/1191 a fondului Funciar, republicată.
- Legea Nr. 13/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României si în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

- Se interzice amplasarea de obiective si desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- Procesul de colectare si evacuare a deșeurilor menajere din zonele propuse, se va realiza având în vedere norme si legislația în vigoare.
- Colectarea apelor uzate se va face de la toate clădirile din zonă prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă pe DJ 593A.

(a) Asigurarea echipării tehnico-edilare:

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective. În principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii sau colectiv.

(b) Asigurarea compatibilităților:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă a zonei.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

(c) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

(i) Procentul de ocupare a terenului (POT)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele). Suprafața construită așa cum este definită în RGU nu cuprinde terasele descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul cotei terenului natural și a logiilor etajelor se include în suprafața construită.

(ii) Orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, a bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est și sud-vest. Bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta spre nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

(iii) Amplasarea construcțiilor față de aliniament

În funcție de fiecare zonă în parte conform planșei U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

(iv) Amplasarea în interiorul parcelei

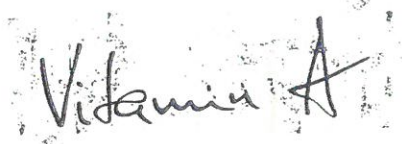
Conform planșei U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

2.02 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Nu este cazul.

2.03 Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- Construcțiile se vor amplasa pe parcelă în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor. De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Codul Civil care decurg din servituțile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere si servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

2.04 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.

- Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare. Locurile de parcare vor fi prevăzute exclusiv în incintă.
- Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă.
- Accesul auto trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform legislației în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului R.L.U., asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcției de destinația si capacitatea clădirilor si conform legislației în vigoare.

2.05 Reguli cu privire la echiparea edilitara

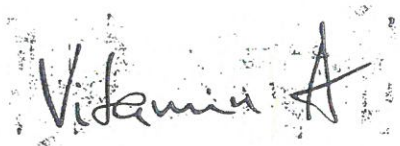
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție interzicându-se traseele aparente, iar punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirilor și zonelor învecinate.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție pentru preluarea apelor pluviale curate. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

2.06 Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții.

- Conform planșei Nr. U03 Reglementări urbanistice - zonificare.
 - Front la stradă de minimum 20 m pentru clădiri pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 1500 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

2.07 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejmui

- Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007, cu modificările si completările ulterioare.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- Proprietarii și administratorii spațiilor verzi private de mari dimensiuni situate în interiorul parcelelor au obligația întreținerii și conservării acestora; se interzice desființarea lor.
- Zona de dotări publice și servicii va avea limita edificabilă retrasă cu 20m față de Limita Sitului Natural ROSPA0144 Uivar-Diniaș din partea de Nord Vest.
- Se va prevedea o perdea forestieră de protecție în partea de Nord Est. Această barieră verde va avea o zonă plantată de perdea forestieră pe două rânduri din specii de stejar, dud sau ulm, pe o lățime de 15 m. Fiecare parcelă va amenaja această perdea forestieră astfel încât să creeze un tot unitar. Această zonă va deservi ca protecție pentru speciile de păsări de interes conservativ din sit. Celelalte spații verzi din cadrul parcelelor vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative tip arbust. Realizarea zonei de protecție forestieră va fi solicitată fiecărei parcele din cadrul UTR 2 la faza de autorizație de construire prin certificatul de urbanism.
- Nu se vor planta specii invazive pe spațiile verzi din cadru amplasamentului.

3. Zonificare funcțională

3.01 Unități și subunități funcționale

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014.

Zona studiată în baza prezentului PUZ are următoarele zone funcționale:

- UTR 1- Instituții publice și servicii;
- UTR 2- Dotări publice și servicii;
- UTR 3- Instituții publice și servicii;
- UTR 4- Zonă verde;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.01 UTR 1, UTR 2 și UTR 3-Instituții publice și servicii;

(a) Caracterul zonei

(i) Caracterul actual

Teren în extravilan arabil, pășune, neproductiv, drum;

(ii) Caracterul propus

Teren destinat instituțiilor publice si serviciilor;

(b) Utilizarea funcțională

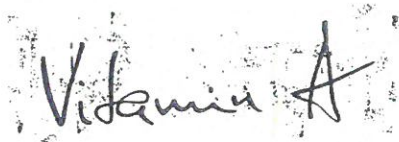
(i) Utilizări admise

UTR 1 și UTR 3

- instituții sau servicii publice și de interes public;
- instituții de învățământ;
- clădiri de cazare în sistem internat pentru instituțiile de învățământ;
- parcuri
- spații verzi interioare.

UTR 2

- clădiri destinate funcțiunilor de servicii și comerț, cum ar fi:
- Săli comunitare pentru activități educaționale și culturale;
- Clinici medicale de familie;
- Centre de sănătate comunitare;
- Servicii de ambulanță sau puncte medicale mobile;
- Cabinete stomatologice pentru servicii de sănătate dentară;
- Farmacii;
- Centre de asistență socială și comunitare;
- Sedii pentru organizații non-guvernamentale (ONG-uri) care oferă ajutor social;
- Magazine locale și piețe;
- Servicii de alimentație publică, restaurante și cafenele;
- Instituții bancare și cooperative de credit;
- Birouri poștale și servicii de coletărie;
- Stații radio locale și publicații locale;
- Centre comunitare religioase;
- Centre de servicii pentru cetățeni;
- Birouri notariale și avocațiale;
- Birouri pentru servicii de proiectare arhitecturală și de construcții;
- Ateliere de reparații mecanice, electrice și electronice;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

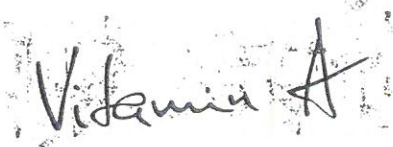
- Ateliere pentru servicii de întreținere preventivă;
- Ateliere pentru servicii de anvelope și aliniere;
- Ateliere pentru servicii și diagnosticare computerizată;
- Ateliere pentru recondiționarea obiectelor din diferite materiale;
- Ateliere pentru servicii de imprimare 2D și 3D;
- Ateliere de creație;
- Construcții administrative/servicii destinate personalului, servicii cu acces public, servicii profesionale și servicii manufacturiere;
- Construcții tehnico edilitare si rețele, cu condiția amplasării în subteran sau în afara domeniului public;
- Construcții destinate serviciilor de cercetare;
- Alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- Orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).

(ii) Utilizări admise cu condiții:

- Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996;
- Facilități de cazare;
- Parcaje pentru personal și vizitatori amplasate la sol;
- Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa 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;
- Interdicție temporară de construire până la reglementarea LEA pentru parcelele 4-18.

(iii) Utilizări interzise

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii independente amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan etc.) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este interzisă amplasarea unor construcții a caror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau a solului;
- funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

- activități sau servicii de tip industrial si de productie care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;

(c) Condiții de amplasare

(i) Condiții de amplasare

Conform planșei nr U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

(ii) Amplasare față de front stradal

- Retrageri 6 m la parcelele 2,4,5,12,13,14,15,16,17;
- Retrageri 10 m la parcelele 6,7,8,9,10,11;

(iii) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- La clădirile cuplate: clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor păstra în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m față de cealaltă limită laterală.
- La clădirile izolate: retragerile sunt egale cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- Retragerile față de limita posterioară se vor realiza conform planșei nr U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

(iv) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța față de clădirile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cele mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.

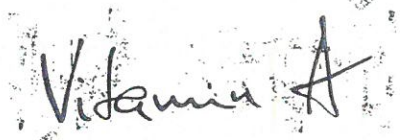
(d) Circulații și accesuri

- accesuri carosabile pentru fiecare parcelă;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

(e) Staționarea autovehiculelor

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se

- determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.

(f) Înălțimea maximă admisă

Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor este:

- UTR 1 și UTR 3 Zonă de instituții și servicii- 9 m;
- UTR 2 Zonă de dotări și servicii – 10 m;

Înălțimea maximă totală a clădirilor este:

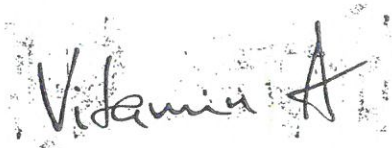
- UTR 1 și UTR 3 Zonă de instituții și servicii- 13 m;
- UTR 2 Zonă de dotări și servicii – 14 m;

(g) Aspectul exterior al clădirilor

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
- Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperişuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

(h) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție interzicându-se traseele aparente, iar punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirilor și zonelor învecinate.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție pentru preluarea apelor pluviale curate.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

(i) Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa un procent astfel:

- UTR 1 și UTR 3 Zonă de instituții și servicii-30 %;
- UTR 2 Zonă de dotări și servicii-20% ;
- UTR 4 Zonă verde-100%;

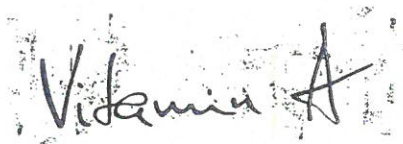
UTR 2 este adiacent Situl Natural ROSPA0144 Uivar-Diniaș. Prin PUZ se urmărește pe lângă reglementarea zonei cu funcțiuni, și crearea unor zone verzi tampon. Zona de servicii va avea limita edificabilă retrasă cu 20m față de Limita Sitului Natural din partea de Nord Est.

Se va prevedea o perdea forestieră de protecție în partea de Nord Est. Această barieră verde va avea o zonă plantată de perdea forestieră pe două rânduri din specii de stejar, dud sau ulm, pe o latime de 15 m. Fiecare parcelă va amenaja această perdea forestieră astfel încât să creeze un tot unitar. Această zonă va deservi ca protecție pentru speciile de păsări de interes conservativ din sit. Celelalte spații verzi din cadrul parcelelor vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative tip arbust. Realizarea zonei de protecție forestieră va fi solicitată fiecărei parcele din cadrul UTR 2 la faza de autorizație de construire prin certificatul de urbanism. Nu se vor planta specii invazive pe spațiile verzi din cadru amplasamentului.

(j) Împrejmuiri

La limitele posterioară și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor servicii funcționale :

- Împrejmuiri semi-transparente (transparentă 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale;
- Împrejmuiri decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.
- se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau se vor glisa în lateral.
- La aliniament împrejmuirile la drumurile publice vor avea înălțimea maximă de 1,80 m față de trotuar.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

La nivelul trotuarului de tip semi-transparent (transparență 50%), iar stâlpilor de maxim 2,00 m. Soclul va avea înălțimea maximă 50 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip semi-transparent.

(k) Indicatori și indici de ocupare și utilizare a terenului

ZONE FUNCȚIONALE	POT max	CUT max	RH max	H. max	Zone verzi (min.)
UTR 1 și UTR 3 Zonă de instituții și servicii	Max. 25%	0,7	P+2E	13 m	30%
UTR 2	Max. 40%	1	P+2E	14 m	20%

4.02 UTR 4-Zonă spații verzi

(a) Caracterul zonei

(i) Caracterul actual

Teren în extravilan arabil, pășune, neproductiv, drum;

(ii) Caracterul propus

(b) Utilizarea funcțională

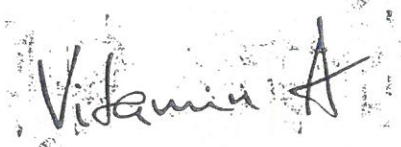
(i) Utilizări admise

Se vor planta specii locale de arbori.
Parcela 18

- Plantații medii și joase;

Parcela 1, 3, 19

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale nedepășindu-se POT-ul de 10% pentru suprafața minerală;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Nu se vor planta specii invazive pe spațiile verzi din cadru amplasamentului;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(ii) Utilizări admise cu condiții:

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

(iii) Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor inverzite.
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

(c) Condiții de amplasare

Parcela 3

Se va amplasa o perdea verde de vegetație înaltă și medie înspre zona de locuire, cu rol de protecție vizuală și fonică.

(d) Circulații și accesuri

- Aleile pietonale vor fi construite cu o stratificare permeabilă.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

(e) Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

(f) Înălțimea maximă admisă

- Nu este cazul;

(g) Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

(h) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ceva face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

- Infrastructura de branșament și contorizare va fi Integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

(i) Spații libere și spații plantate

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

(j) Împrejurimi

- Împrejurimile se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice.
- Împrejurimile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip gard viu sau structuri înverzite, de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

(k) Indicatori și indici de ocupare și utilizare a terenului

ZONE FUNCȚIONALE	POT max	CUT max	RH max	H. max	Zone verzi (min.)
UTR 4	0	0	0	0	100%

5. Anexe

5.01 DEFINIȚII SI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ALINIAMENTUL PARCELEI – linia de demarcație între parcelă și domeniul public.
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St). $CUT = Sd / St$. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și ale teraselor deschise și nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent. Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNSIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.
- LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.
- LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.
- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St). $POT(\%) = Sc / St \times 100$. În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.
- RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

Proiectant de urbanism: Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J2006000576358
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti

