

## Foaie de capat

Proiect Nr.: 407/2020  
Faza documentatie: PUZ

1. Denumire Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati**
2. Nume beneficiar: **BANDATECH S.R.L.**  
Chisoda, DN59 Km8 + 550 Stanga, jud. Timis
3. Amplasament (adresa): **extravilan Paltinis, jud.Caras-Severin**  
CAD 31462
4. Proiectant general:  
Nume: **Biroul Individual de Arhitectura Dan CINCUI**  
Adresa: **Bd. Munci, Bl.5, Sc.1, Ap.7**  
Numele conducatorului Arh. Dan CINCUI  
unitatii:
5. Colectiv Elaborare **Arh. Urb. Dan CINCUI**

Data predarii proiectului: **Aprilie 2023**

## Borderou

1. Piese scrise: Foaie de Capat  
Borderou de piese scrise si desenate  
Certificate de urbanism  
Extrase CF  
Plan cadastral cu viza OCPI, suport cadastral PUZ  
Aviz arhitect sef Consilul Judetean Caras-Severin (se completeaza la avizare)  
Avize si acorduri (se completeaza la avizare)  
Notificare Mediu (se completeaza la avizare)  
Proceduri caracteristice fenomenului de avizare (se completeaza la avizare)  
Chitante si facturi caracteristice fenomenului de avizare (se completeaza la avizare)  
Studiu Geotehnic  
Studiu Pedologic

Volumul 1 Memoriu de prezentare  
Volumul 2 R.L.U.

2. Piese desenate:	Cod Plansa	Denumire Plansa	Scara
	407U01	Plan de incadrare	1 : F.S.
	407U02	Situatia existenta	1 : 500
	407U03	Reglementari Urbanistice	1 : 500
	407U04	Reglementari Edilitare	1 : 500
	407U05	Circulatia Terenurilor	1 : 500

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE	Denumirea proiectului:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati</b>
	Amplasament:	<b>extravilan Paltinis, jud.Caras-Severin</b>
	Beneficiar:	<b>BANDATECH S.R.L.</b>
	Elaborator:	<b>BIA DAN CINCU</b>
	Data elaborarii	<b>Octombrie 2022</b>

Conform Certificatului de Urbanism nr. 413 din 09.09.2022 eliberat de Consiliul Judetean Caras-Severin, terenul este situat pe teritoriul administrativ al localității, în extravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice aferente localitatii. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla în proprietatea privată a Bandatech RSL, conform extrasului de Carte Funciară nr. 31462 Paltinis si este liber de constructii.

Conform datelor înscrise în Regimul Economic din Certificatul de Urbanism, zona în care este situat imobilului aferent CF nr. 31462 are folosința actuala arabil, teren extravilan neimprejmuit, fara utilizare agricola in trecut sau in prezent

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea zonei, înalțimea maxima admisa, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, imprejmuiri, parcar, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi precum si a productiei si spatiilor de depozitare aferente capitolului de productie, dar si modalitatile de optimizare a utilizarii proprietatii prin subimpartirea acestora in subunitati/prorietati.

Documentatia urmarește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului construit în zona studiata in concordanta cu destinatia zonei precum si corelarea cu destinatia tehnica a viitoarelor dotari pe proprietate.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiza a situației existente, a potențialului de dezvoltare urbana a zonei și propuneri de organizare funcționala, volumetrica și tehnica a terenului studiat in directa legatura cu fondul construit limitrof.

Se propune ca zona studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate industriale si de productie și cu specificul zonei cu caracter de zona in dezvoltare cu fond construit din anii 80 dar in concordanta cu tema beneficiarului.

Prin prezentul studiu se reglementează:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cel construit existent.

Suprafața de teren ce urmează să fie reglementată prin prezenta documentație de urbanism este de 11.510mp, aferentă extrasului de Carte Funciară nr. 31462. Planul Urbanistic se va realiza pe proprietatea analizată, reglementând utilizarea acestuia dar se va extinde ca zona la studiul de asigurare a utilitatilor și a acceselor precum și a premisei în ceea ce privește restricțiile în zona.

### I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

#### *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ*

- Certificat de urbanism nr. 413 din 09.09.2022 CJ C-S
- Planul Urbanistic General al Comunei Paltinis probat prin HCL
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Paltinis aprobat

#### *Baza legala*

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

- Ordinul MS nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
  - Ordinul nr. 6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
  - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
  - Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - P118
  - Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
  - Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
  - Ordinul nr. 239/2019 privind aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
  - Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
  - Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
  - Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
  - Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*
- Studiu geotehnic și pedologic elaborat pe amplasamentul studiat;
  - Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

## CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

### I.1 EVOLUȚIA ZONEI

Până în prezent, zona studiată nu a făcut obiectul unei reglementări urbanistice, proprietatea fiind amplasată în extravilanul localității Paltinis, la limita acestuia cu UAT Caransebes. Terenul se învecinează cu o zonă cu funcțiuni industriale deja consacrate cu un început de construcții industriale edificate în anii 80, dezvoltate ad-hoc pe drumul european mai mult din considerente de acces și valoare a terenului scăzută. Zona era inițial deservită de o platformă CFR de descarcare actualmente. Remiza este actualmente în teritoriul Caransebes. Proprietatea analizată este în sine o peninsulă a Paltinis în teritoriul UAT Caransebes. Se recomandă totuși conclucarea celor două localități și dezvoltarea unei gândiri unitare precum și reactivarea triajului CFR adiacent traseului căii ferate.

Cu toate că proprietatea intră în extravilanul localității Paltinis din cauza învecinării/alipirii cu loc. Caransebes se va trata ca o dezvoltare a localității Caransebes față de care este și deservit terenul.

Pe proprietatea analizată de fapt se dorește mutarea unității de producție a beneficiarului de pe proprietatea învecinată, la Est de amplasamentul propus, unde actualmente funcționează unitatea de producție a beneficiarului.

La Sud-Est de amplasament se menționează la o distanță de 65m prezenta unor blocuri de locuințe edificate în anii 70, locuințe de tip cămin aferente dezvoltării industrie în localitatea Caransebes, locuințe minimale în clădiri de factură arhitecturală tip Camine din perioada consolidării CFR.

Din punct de vedere al accesului se mentioneaza prezenta E70 la 170 fata de amplasament precum si drumul secundar de legatura intre Caransebes si Paltinis, drum de „centura” pe directa Caransebes -Paltinis, drum de o singura banda cu alveole destinate intersectarii autovehiculelor care evita intrarea in Caransebes de pe directia Resita-Centura Caransebes.

Zona este pol de dezvoltare de tip industrie mic, tipica cailor de intrare din Caransebes, si este permisiva acestor tipuri de investitii putin fii inclusiv pe viitor de o posibil statie de cale ferata cu valente industriale (rampa de descarcare/incarcare la calea ferata). Se mentioneaza ca initial aparitiei centurii localitatii Caransebes aceasta zona avea un potential mai crescut care in momentul aparitiei centurii a scazut din cauza accesului auto.

Pentru mentinerea specificului zonei, prin Planul Urbanistic Zonal se propune completarea imaginii urbane prin realizarea unei coerente la nivel urban si introducerea acesteia in intravilanul loc mai mul al Caransebes fata de care este o apartenenta vizuala mai pregnanta decit cea a Paltinis. Fata de Paltinis se compune ca si fond construit cu destinatie industriala de productie si depozitare, dar ca si completarea vizuala si organizatorica este mai pregnanta apartenenta fata de fondul industrial al loc Caransebes.

Limita de extravilan a paltinis pe acest areal este la DN70 facand in final ca toata zona cu valente industriale ss faca parte de fapt din UTR Paltinis chiar daca utilitatile si deservirea acestuia este facuta de localitatea Caransebes. La documentatie se regaseste si protocolul de vecinatati care precizeaza clar amplasarea proprietatii in cadrul limitelor UAT ale celor doua localitati invecinate.

## II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul localității Paltinis, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice. Terenul este la adiacent drumului de acces (doua benzi betonat fara strat de uzura corespunzator, dar de trafic greu prin natura grosimii si copozitiei) la E70, la 170m fata de acesta.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la Nord- drum local Caransebes-Paltinis
- la Sud- teren domeniu privat extravilan Paltinis
- la Est- teren domeniu privat extravilan Paltinis, actualmente locatiade productie a beneficiarului de un de se intentioneaza mutarea liniei de productie pe proprietatea analizata
- la Vest- teren domeniu privat extravilan Paltinis si traseu CFR la aproximativ 90m (traseul CFR si platforma de descarcare a caii ferate face parte din UAT Caransebes)

## II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se găsește în comuna Paltinis, extravilan, județul Caraș-Severin, adiacent E70.

Perimetrul ce urmează a fi reglementat are o suprafață de 11.510mp și are o forma puternic dreptunghiulata cu un raport de 1/4 cu latura scurta aliniata la drumul de acces si latura lunga perpendicularata pe drum. Terenul nu are declivități pronunțate, avind o usoara panta din directia Est-Vest, cu o diferenta de nivel de 1m reprezentind o panta de 2% pe latimea terenului.

Terenul nu prezinta vegetatie demna de mentionat. La limita de Vest din cauza declivitatii se mentioneaza o zona de cantonare a apelor meteorice care se va trata la nivel de proiect tehnci prin drenaj.

Pe proprietate au fost realizate patru foraje completate fiecare cu cate o determinare P.D.U. evidentiata in studiul geotehnic anexat.

Astfel se constata ca amplasamentul cercetat se afla dispus pe raza Loc Paltinis. Investitiile care urmeaza a fi executate nu se invecineaza cu nicio cladire. Terenul pe amplasament se prezinta relativ plan si orizontal si stabilitatea generala este asigurata.

Seismic, in conformitate cu Normativ P 100/1-2013, amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica  $a_g=0,15$  si  $T_c= 0,7$  sec.

Adancimea de inghet stabilita conform NP 112-2014 pentru localitatea Paltinis este de -0,80m.

Din punct de vedere a climei si temperaturii se mentioneaza ca principalele elemente climatice de pe teritoriul judetului Caras-Severin se caracterizeaza prin mari variatii ale valorilor medii si extreme ca o consecinta a interdependentei conditiilor de circulatie a atmosferei de cele geografice locale in special de relief. Acesta, prin structura si altitudine creeaza atat diferentieri climatice intre zona muntoasa, deluroasa si de campie a judetului, cat si o zonare pe verticala a elementelor climatice.

In zona amplasamentului inregistreaza urmatoarele temperature caracteristice:

- temperatura medie anuala:  $+9^{\circ}$  .....  $+10^{\circ}$  C
- temperatura medie a lunii Iulie:  $+8^{\circ}$  .....  $+20^{\circ}$  C
- temperature medie a lunii Ianuarie:  $-1^{\circ}$  .....  $-2^{\circ}$  C

Din pdv a Geologiei si geomorfologiei zonei amplasamentul cercetat este localizat din punct de vedere geografic in cadrul Depresiunii Caransebes -Mehadica bine delimitate de aria muntoasa din jur. Spre Sud ea se continua pana la Orsova cu un culoar tectonic modelat de Belareca si Cerna, iar spre Nord se largeste treptat in lungul Timisului, facand legatura cu Campia de Vest. Spre Est depresiunea are un golf pe valea Bistrei, care inainteaza pana la Poarta de Fier a Transilvaniei (700m altitudine) si prin care se face trecerea spre Depresiunea Hategului. Acest culoar depresionar (impreduna cu golful Bistrei) reprezinta o arie de discontinuitate fizico-geografica, formand limita dintre Carpatii Meridionali si cei Occidentali.

In partea de Vest, culoarul Caransebes-Mehadica se continua cu Depresiunea Almajului, care ofera si ea conditii favorabile dezvoltarii unor asezari mari.

Depresiunea Caransebes-Mehadica reprezinta un graben care se prelungeste pana la Campia de Vest, fiind cuprins intre doua zone de munti inaltate inegal. In timpul miocenului, Marea Panonica a inaintat pe acest graben, dinspre Nord pana in actuala Depresiune Mehadica sub forma unui golf alungit, din care spre Vest, se desprindea alt golf in Depresiunea Almajului. Aceasta depresiune ar fi putut fi legata cu stramtoarea marina din lungul Defileului Dunarii, unde se afla bazinele Liubcova si Milanovac de aceeasi varsta. Prin ulucul tectonic al Bistrei, Marea Panonica a patruns in Depresiunea Hategului.

Miscarile postorogene din pliocen au dus la compartimentarea acestor golfuri sub forma depresiunilor Caransebes, Mehadica si Almaj, a caror umplutura este formata din pietrisuri, gresii calcaroase, calcare cu Lithotamnium si argile nisipoase.

Depresiunea Caransebes are un relief colinar creat de Timis si afluentii acestuia.

Timisul, determinat de un nivel de baza coborat si-a sapat in lungul depresiunii o vale adanca cu largiri in depozitele neogene si ingustari unde intersecteaza cristalinel Semenicului, formand cheile epigenetice ale Teregovei si Armenisului. Terasile se dezvoltă mai mult pe partea dreapta a raului si se largesc inspre Caransebes.

Spre Est culoarul bistrei este delimitat clar fata de Muntii Poiana Rusca si ai Tarcului prin linii tectonice. Relieful colinar al culoarului pe care se mai pastreaza depozite Neogene, nu trece de 600m. O larga dezvoltare au trasele Bistrei, mai cu seama ape partea stanga a ei.

#### II.4 CIRCULAȚIA

Principala cale de circulație care deservește zona este E70 de pe care se face accesul la proprietate pe un drum betonat de mare tonaj pe doua benzi de circulatie, drum dimensionat pentru categoria a III-a, fiind o arteră majoră în zonă și făcând amplasamentul ușor accesibil. Parcela este situată perpendicular pe acest drum de beton.

Pe amplasament nu există drumuri sau alei în momentul de față.

#### II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pe care se implementează Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 11.510mp și face parte din extravilanul UAT Paltinis, conform Planului Urbanistic General al comunei si al limitelor avizate de catre OCPI Cars-Severin precum si a protocolului de vecinatati dintre cele doua UAT-uri.



## Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zonă studiată

Zona este caracterizată de prezența cladirilor de productie si a depozitelor, pe strada de acces la proprietate (una dintre functiunile de productie este chiar a beneficiarului de unde urmeaza a se muta pe proprietatea analizata de fata). La drumul principal, la Est, se noteaza prezenta celor 5 blocurilor de locuinte P+2, la o distanta de 100m fata de terenul analizat, edificate in anii 70 precum si statia de carburanti Mercur aliniata la DN70.

Se mentioneaza prezenta la Vest de amplasament prezenta fostei platforme de descarcare CFR dezafectata a posibilitate de dezvoltare pe viitor de catre UAT Caransebes fiind in teritoriul acestora.

### Relaționări între funcțiuni

Locuințele ce se vor edifica în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal nu sunt de natură să împiedice desfășurarea activităților specifice funcțiunii de locuire din zona analizată. Funcțiune de productie in domeniul produselor de vata minerala (izolații pentru țevi realizate din vată minerală bazaltică, produse cu performanțe la temperaturi înalte rezistente la foc ideale pentru izolația conductelor) alaturata unui fond deja destinat ca zona pentru dezvoltare industrială si depozite, precum si alaturarea acestui areal la marginea localitatii, in afara unui fond construit de locuinte, corelat cu accesul la trasee carosabile facile si capabile sa suporte transport greu (chiar daca produsele in sine au volum dar nu greutate) este o amplasare judicioasa in acest areal al celor doua localitati.

Posibilitate mutarii linie de productie de pe o parcela pe cea alaturata scade semnificativ costul logisticii si scurtarii timpilor morti la nivel de productie. Prezenta intregilor retele necesare functionarii la limita proprietatii scade de-asemena valoare investitiei.

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul ce urmează a fi reglementat precum si parcelat este liber de construcții. Terenurile învecinate sunt parțial construite cu imobile cu regim mic de înălțime de tip industrial, cladiri de maxim 10m inaltime cu parter inalt cu invelitori miste de tip sarpanata sau terase.

### Aspecte calitative ale fondului construit

Densitatea scazuta de maxim 40% a fondului construit din zona face optima implementarea unei noi functiuni de tip industrială pe acest areal. Lipsa constructiilor de pe proprietatea duce la un cost scazut al investitiei si la identificarea posibilelor situatii de conflict intre unele retele care ar fi grevat proprietatea in asa fel incit sa apara costuri de deviere suplimentare la nivel de investitie.

Regimul de inaltime scazut al zonei duce la lipsa umbririlor intre proprietati. Fata de proprietatea de Sud si Est se vor retrage constructiile nou amplasate ca sa nu fie umbrite (retragi constrinse oricum si din considerente functionale si PSI)

### Disfunctionalitati

tabel cu situatia existenta

Domenii	Disfunctionalitati	Prioritati
<u>Circulatie</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- circulatie de tranzit catre Paltinis si trafic local dezorganizat</li> <li>- cale pietonala aferenta strazii inexistententa</li> <li>- parcarri reglementate/inexistente la limita strazii pentru vizitatori/angajati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- retragerea imprejmuirii proprietatii si asigurarea unor spatii de parcare pe proprietate amenajate si marcate cu acces din strada</li> <li>- marcari si dotare cu semne de circulatie corespunzatoare pe proprietate cit si la iesirea de pe aceasta</li> <li>- asigurare trotuare amenjate conform normativelor in vigoare aferenta parcarilor</li> </ul>
<u>Fond construit existent</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- functiune de teren arabil conf PUG si CF, nu corespunde cu necesitatea precum nici cu arealul</li> <li>- Lipsesc prevederi privind modul de amplasare a constructiilor pe parcela, aliniamente, distante intre cladiri, spatii verzi</li> <li>- Interditie temporara de construire fiind teren in extravilan si lipsa reglementari urbanistice pe areal</li> <li>- Fond construit eterogen si dezorganizat dezvoltat in decursul anilor fara reglemantari si in anumite cazuri chiar si fara autorizari</li> <li>- Incoerenta volumetrica si silistica data de constructii rezultate adhoc in decursul timpului prin interventii punctuale</li> <li>- Terenul este grevat de o restrictie de construire aferenta CFR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intocmire PUZ pentru reglementarea lotului vizat</li> <li>- studiu volumetric la nivelul zonei studiate reglementind aliniamente si inaltimi</li> <li>- propunere amplasare volume in concordanta cu restrictiile</li> </ul>
<u>Spatii plantate si de protectie</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spatiile neconstruite pe areal sunt neamenajate cu cantonari de apa meteorica in partea de Vest a amplasamentului</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reglementarea zonei din punct de vedere al spatiilor plantate amenajate si sistematizare in vederea evitarii de cantonare a apelor pluviale pe proprietate si limitarea curentilor de aer.</li> </ul>
<u>Probleme de mediu</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poluarea sonora ridicata datorata circulatiei de tranzit si CFR si a vanturilor de pe extravilan</li> <li>- lipsă echipament edilitar pe teritoriul zonei studiate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispunerea de perdele de vegetatie pentru poluare sonora si protectie la vanturile de la limita localitatii.</li> <li>- prelungirea rețelelor existente. Apa-canal, gaz, electricitate</li> </ul>
<u>Protejarea zonelor pe baza normelor sanitare în vigoare</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lipsa platforma de colectare deseuri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contract furnizoe servicii si transport periodic a deseurilor prin contracte permanente</li> </ul>

### Indicii existenti in zona studiata sunt dupa cum urmeaza:

Zona studiata	Existent	
	ha	%
Suprafata PUZ analizata - domeniu privat si public	5	
Suprafata parcela - Domeniu privat	1,15	100
Teren agricol	1,15	100
POT		0
CUT	0	
Suprafata afectata de restrictii pe parcela	0,5	43

#### Asigurarea cu servicii a zonei

Zona studiată are asigurata colectarea de ape menajere si bransament Aqua-Caras precum colectare deseuri menajere si are posibilitatea bransarii la energie electrica si gaz natural. Proprietatea are astfel posibilitatea bransarii la toate retelele necesare functionarii corespunzatoare a unei productii contemporane reglementata corespunzator. Accesul autospecialelor, pompieri, desuri precum si a unui transport greu la locatie se face nemijlocit de pe drumul adiacent de trafic greu din b.a. si va fi asigurat pe toate laturile proprietatii/cladirii.

#### Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat este neamenajat și acoperit cu vegetație joasă și cu resturi ale unei livezi deteriorate și neintretinute de 30 de ani. Pe proprietatea analizata se vor propune perdele de vegetatie medie ca inatime pentru evitarea insoirii platformelor si a protectiei fata de curentii de aer prezenti la limita amplasamentului, se mentioneaza ca prezenta curentilor de aer din directa libera, Paltinis (sub 25km/h) dar aceasta este totusi diminuata fata de curenti dominanti din localitate din directia SE, Herculane (peste 50km/h). In consecinta se vor lua in considerare plantarea de perdele fata de limita de Vest, catre Paltinis.

#### Existența unor riscuri naturale în zona studiată

În zonă nu există riscuri de alunecări de teren, terenul este plat fara declivitati majore cu o coexistenta a terenului de fundare buna reiesind din studiul geotehnic o adincimde de fundare de -1,0m. Se mentioneaza prezenta zonei de cantonare a apei meteorice la Vest de amplasament, la rambleu CFR, situatie care se va trata prin dispunerea de straturi filtrante si drenuri de colectare inversate. Pe proprietate nu exista riscuri determinate de factorul natural.

## II.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de curent electric, GN și apă-canal, iar prin PUZ se prevăd bransamente pentru investita propusa.

Zona dispune de toate rețelele utilitare necesare construirii. Rețele de gaz și electricitate sunt prezente la limita proprietatii.

Apa și canal se găsesc în zona blocurilor de locuinte, 200m distanta bransament, de unde se va face extindere conform precizarilor aviz Aquacaras. De acolo aceste utilitati se vor aduce pe drumul, proprietate Statul Roman pina pe amplasamentul studiat.

Propunerile finale pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic și prin documentatii specifice realizate de către proiectanti agrementati de fiecare detinator de rețele, prezenta fază de Plan Urbanistic Zonal având caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției precum și analiza posibilitatilor tehnice de implementare/bransare a investitiei

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contracte conforme cu legislatia in vigoare pe fiecare capitol de deseu.

## II.7 PROBLEME DE MEDIU

Obiectivul prezentei documentații de urbanism nu se supune evaluării impactului asupra mediului.

## II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr.413 din 90.09.2022 emis de Consiliu Judetean Caras-Severin precum și a avizului de oportunitate al Com. Paltinis, este permisa elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investițiilor propuse.

În conformitate cu prevederile legale și etapele de elaborare a documentației de urbanism, pentru prezenta investiție a fost emis aviz de oportunitate de către primaria com. Paltinis, 3670/19.10.2022.

Consultarea populației se va face prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor organizate de forurile abilitate.

### Punctul de vedere al elaboratorului

Noile reglementări urbanistice vor conduce la consolidarea imaginii zonei și vor aduce cu sine un plus de coerență în dezvoltarea zonei. Prin permisiuni și restricții, proiectul va stabili un nou standard pentru calitatea fondului construit.

Elaboratorul PUZ considera aceasta investiție favorabilă pentru dezvoltarea construcțiilor din zonă și consolidarea esteticii urbane la intrarea în localitate precum și o segregare judicioasă între zonele industriale și cele de locuire la nivel de cele două localități implicate la implementare investitiei in arealul construit.

### CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a terenului: lungimea laturilor parcelei, poziționarea față de parcelele vecine și poziționarea fațade drum. A reieșit că terenul are o formă relativ regulata, cu declivitate ignorabilă.

Din datele colectate până în prezent pentru elaborarea studiului geotehnic reiese faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite.

#### III.2 PROPUNERI ALE PUG

Conform extrasului de Carte Funciară 31462, imobilul are folosința actuala arabil, teren extravilan neimprejmuit

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General al comunei Paltinis, terenul este situat în extravilan.

Proprietatea este în afara zonei de protecție a monumentelor istorice (zona rurala) la o distanta de 2km fata de cel mai apropiat monument:

229	CS-I-s-B-10863	Așezare rurală	sat Paltinis, comuna Paltinis	„Dâmbul bisericii”, la NV de sat	sec. VIII - XIII, Epoca medievală timpurie
-----	----------------	----------------	-------------------------------	----------------------------------	--

#### III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure realizarea de functiuni industriale. Investiția în acest obiectiv rezultă din tendința de dezvoltare a producției in zonele limitrofe a localitatilor si asigurarea unor cladiri corespunzatoare unei productii la nivel contemporant. Prin interventia propusa nu se afecteaza cadrul natural care nu are valente calitative. Actualmente terenul este viran fara vegetatie mentionabila.

#### III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

**Aspecte critice privind desfășurarea circulației în cadrul zonei**  
Accesul rutier pe proprietate se face dintr-un drum, cu o latime de 7m, betonat care se intersecteaza la 200 cu E70 drum de doua benzi astfaltat. Intersectia este marcata si faca posibil accesul in ambele directii demers. Intrarea pe proprietate se va face direct din drum, proprietatea Statului Roman. Accesul le proprietate nu necesita largiri sau tratari suplimentare si se face dintr-un drum care nu intra in nomenclatorul drumurilor national si a celor doua localitati Paltinis si Caransebes

#### **Capacități de transport, greutate în fluența circulației**

Accesul la proprietate nu necesita tratari suplimentare si nu va creste numarul de autovehicole in zona fata de cel actula de-oarece functiunea propusa este in fapt acceasi ca si pina in prezenta prezenta pe proprietate alaturata.

### **Incomodări între tipuri de circulație, dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei**

În situația în care platforma CFR va fi modernizată se va realiza un alt studiu de trafic pentru acele situații. Deoarece această este în prezent dezafecată zona nu prezintă nici un conflict în traficul din zonă. Realizarea investiției nu mărește sau scade traficul existent. Deoarece este o funcțiune care se mută de pe proprietatea învecinată situația traficului rămâne ne schimbată ca și până în prezent.

### **Necesități de modernizare a traseelor existente, de realizare a unor artere noi**

Investiția propusă nu necesită realizarea de accesuri noi. Intrarea pe proprietate se va face direct din domeniul statului român de pe un drum betonat existent. Restul de platforme carosabile de incintă pe proprietate intră în atribuțiile beneficiarului și se consideră a fi carosabil pe interiorul proprietății.

### **Capacități și trasee ale transportului în comun**

Nu există transport în comun în imediată apropiere. Fiind vorba de un teren aflat la limita densității de locuire, nu este necesară suplimentarea rețelei de transport în comun a localității. Angajații din zonă vor rămâne aceiași ca și până în prezent și nu se va suplimenta traficul. Pentru aceștia se va asigura un număr de parcuri în interiorul proprietății, pentru număr de 13 autovehicule, cu acces în proprietate pazit, la care se va adăuga un număr de 9 autovehicule pentru vizitatori cu acces de pe drumul betonat, parcare pe proprietatea beneficiarului dar în afara zonei de împrejmuire a proprietății.

Pe proprietate se vor realiza drumuri de acces, platforme și parcuri unde terenul de fundare este constituit din argila prafoasă cafenie de tip PUCM cu vegetație tare umedă. Se recomandă decaparea stratului superior al terenului până la adâncimea de -0,40m față de CTN actual urmând a se finisa și compacta mecanic terenul cu un grad de compactare  $D=0,90$ . Peste terenul compactat se vor dispune două straturi de balast în grosimi de 0,20m fiecare compactate, în final fiecare strat având un grad de compactare  $D=0,90$ . După acest procedeu se vor așterne straturile indicate de proiectantul de specialitate a sistemului rutier, la faza ulterioară PUZ.

### **Intersecții cu probleme**

Terenul se situează la 200m de intersecția cu E70 și nu necesită tratări speciale. La ieșirea de pe proprietate se va monta semn de oprire „stop” pentru asigurarea autovehiculelor la ieșirea de pe proprietate.

La realizarea accesului se va lăsa disponibil accesul proprietății din Est, un drum existent către proprietatea CFR. Accesul și casa porții se va realiza în așa fel încât accesul pe drumul marcat în documentația topografică să fie lăsat liber. Retagerea casei de poartă va face vizibil și traficul din zonă pentru autovehiculele care ies de pe proprietate precum și asigurarea ca acele autovehicule care așteaptă să intre pe proprietate în dreptul porții să nu afecteze traficul de pe strada betonată de la limita proprietății, drum de acces la terenul analizat.

III.5 ZONIFICAREA  
FUNCȚIONALĂ -  
REGLEMENTARI, BILANȚ  
TERITORIAL, INDICI  
URBANISTICI

### Priorități

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ, dar nu și calitativ, de aceea vor fi necesare modernizări ale suprafeței carosabile de acces la proprietate. Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

În zona studiată este propusă următoarea unitate funcțională:  
ID - unități de producție de mică capacitate și depozitare - funcțiunea dominantă

Zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal se va constitui într-o nouă unitate teritorială de referință, în care se vor defini trei subzone funcționale specifice, trei parcele care urmează a fi dezmembrate.

UTR va avea un caracter preponderent industrial, cu funcțiuni de producție, depozitari și funcțiuni conexe (birouri, casa poarta, rețele, dotări tehnice și parcuri aferente construcțiilor). Nu se vor depozita produse chimice, toxice sau periculoase pentru mediu.

Actualmente pe proprietate sunt disponibili următorii indici:

Zona studiată	Existent	
	ha	%
Suprafata PUZ analizata domeniu privat si public	5	
Suprafata parcela domeniu privat	1,5	100
din care destinat teren agricol	1,5	100
POT existent		0
CUT existent	0	
Suprafata afectata de restrictii pe parcela - zona CFR: 100m se poate construi cu avizul CFR - linie medie 20kV - culoar min. 12m	0,5	43

În urma reglementarilor propuse (PUZ) proprietatea va fi dezmembrată în trei parcele cu următoarele suprafețe și destinații:

Bilant general proprietate/pacelare in urma PUZ		
Nr parcela	Destinatie	Suprafata (mp)
Parcela 1	Servitute de trecere in favoarea parcelei 3 Proprietar Bandatech SRL	970
Parcela 2	Productie/depozit/servicii Proprietar Bandatech SRL	5.350
Parcela 3	Productie/depozit/servicii Proprietar Bandatech SRL	5.190
<b>Total proprietate CAD/CF 31462</b>		<b>11.510</b>

In urma reglementarilor propuse (PUZ) proprietatea va avea urmatorii indici propusi de mobilare urbanistica:

	Sc (mp)	Scd (mp)	%	Niveluri
<b>Suprafata teren - Parcela 1,2 si 3</b>	<b>11.510</b>		<b>100</b>	
<i>Parcela 1</i>	<i>970</i>		<i>8.4</i>	
<i>Parcela 2</i>	<i>5.350</i>		<i>46.5</i>	
Cabina Poarta	15			1
Parcaj exterior vizitatori	135			
Parcaj interior angajati acoperit	182			1
Corp acoperire poarta si parcaj interior	381	381		1
Corp cladire principal	1850	2200		2
<b>Parcela 3</b>	<b>5.190</b>		<b>45.1</b>	
Corp cladire secundar	2300	2800		2
<i>La nivel de intreaga parcela sunt urmtoarele rapoarte</i>				
Circulatii carosabila	4545			
Circulatii pietonale	200			
Suprafete verzi	2600		22.6	
Total Construit	4531	5381		
POT max	39 %			
CUT max	0,5			
Regim maxim de inaltime				2

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

## II.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### Alimentare cu apă și canalizare

Amplasamentul este în proximitatea rețelei de apă și cea de canalizare din care se vor face racordul obiectivelor. Conform avizului detinatorului de retea bransamentul se va face din canalizarea prezenta in zona blocurilor, un bransament care va avea o lungime de 200m. Parcarile si platformele carosabile vor fi asistate de separatoare de hidrocarburi. Canalizarea interioara aferenta zonei de productiei si depozitare vor avea apele reziduale tratate corespunzator in fct de continutul acestora. La realizarea proiectului tehnic aferent investitiei se va trata capitolul de ape reziduale conform legislatiei in vigoare.

### Alimentare cu energie electrică

Există rețea electrică în zonă cu amplasare la limita de proprietate unde se va bransa investitie in rețeaua de LEA de 20kV disponibila la partea de Nord a amplasamentului.



### Telecomunicații

În zona studiată există rețea de telefonie și televiziune la care se va bransa investiția.

### Alimentare cu GN, căldură și apă caldă

La limita de nord se regăsește rețea de GN în care se va bransa investiția. Exceptând clădire de poartă celelalte două construcții vor avea încălzire centralizată pe GN dimensionată corespunzător la va faza DTAC/PTH. Astfel se va acoperi necesarul de căldură și apă caldă necesar proceselor tehnologice, birourilor precum și vestiarelor destinate personalului

### Gospodărie comunală

Există serviciu de preluare a gunoiului menajer ce funcționează la nivelul comunei.

## III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale.

Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.

Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuție care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime și încadrarea în specificul local.

Spatiile verzi prezente pe toatepercelele:

V - zona spatii verzi (fasii plantate)

Vor avea urmatoarele utilizari admise:

- spatii plantate
- spatii plantate cu rol de protectie
- circulatii pietonale si ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile premise in zona functionala ID
- amenajari pentru odihna
- spatii pentru administrare si intretinere
- constructii instalatii tehnice
- 

La limita de Vest a proprietatii se va planta o perdea de vegetatie de protectie fata de curentii de aer de la limita fondului construit. Inaltimea acestora nu va depasi 5m in asa fel incit sa nu umbreasca cladirile de pe proprietate pe care se vor dispune panouri fotovoltaice.

Procentul de 22.6% de zone verzi propus este distribuit la intreaga proprietate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi: pe proprietate nu exista teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

Prin drenare si sistematizare de se va evita cantonarea apelor meteorice ca si pina in prezent transformarea in teren cu retentie de apa.

### III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșa de circulație a terenurilor, referitoare la proprietatea asupra imobilelor se mentioneaza ca nici una dintre proprietati nu sunt de utilitate publica. Intreaga suprafata ramine privata fara utilitate publica inclusiv drumul/servitutea generate. Prin documentatia existenta nu e vor ceva proprietati statului roman si drumul va fi privat, de incinta fiind pastrat in proprietatea beneficiarului

### II.9 IDENTIFICARE ZONELOR ASUPRA CARORA TREBUIE IMPUSE RESTRICȚII DE CONSTRUIRE

#### A) Riscuri naturale:

##### 1. Zone cu risc de inundații:

Identificarea fenomenului: nu există cursuri de apă, baraje, diguri sau canale care să traverseze locația unde se propune construirea obiectivului care prin deteriorarea regularizării sau a erorilor umane în exploatarea lucrărilor hidrotehnice să poată provoca inundații. La apx. 600 m curge râul Timiș care este regularizat și separat de terenul obiectivului prin șoseaua Caransebeș-Timișoara care poate reprezenta și un obstacol artificial, datorită construcției în debleu, pentru cazul în care lucrările hidrotehnice de ameliorare a cursului râului ar ceda.

Riscul de inundații îl pot reprezenta ploile torențiale dar nu și topirea bruscă a zăpezii.

Tipologia fenomenului: eventualele inundații vor fi preluate de sistemul de colectarea ce va fi proiectat și executat la respectivul obiectiv.

##### 2. Zone cu risc de alunecări de teren:

Identificarea fenomenului: precipitațiile nu reactivează alunecări de teren vechi și nu provoacă alunecări de teren noi

Tipologia fenomenului: nu există alunecări de teren active pe teritoriul obiectivului. Datorită zonei de șes riscul producerii alunecărilor este redus sau chiar inexistent, iar lucrările edilitare vor fi proiectate și executate astfel încât să fie în siguranță.

##### 3. Zone cu risc de cutremur:

Identificarea fenomenului: nu s-au identificat fenomene de faliere a scoarței terestre.

Tipologia fenomenului: seismele în Banat sunt caracterizate prin adâncime mică (5 - 15 km), zonă redusă de influență în jurul epicentrului, mișcări orizontale și verticale de tip impuls cu durată scurtă, perioade lungi de revenire în aceeași zonă. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide.

##### 4. Zone cu risc de avalanșe: Nu există;

##### 5. Zone cu risc de incendii de pădure: Nu există

**B) Riscuri tehnologice:**

1. Zone cu risc de accident chimic: posibilitatea producerii unui accident chimic este dată de condițiile în care se fac transporturi feroviare sau auto cu substanțe chimice periculoase care ar putea genera revărsări sau incendii în caz de accident. Calea ferată trece la apx. 100 m iar șoseaua Caransebeș-Timișoara la apx. 200 m. Pe teritoriul obiectivului, ținând cont de procesul tehnologic folosit, nu pot apare riscuri de accidente chimice
2. Zone cu risc de accidente nucleare: Nu este cazul;
3. Zone cu risc de incendii în masă: Nu este cazul,
4. Zone cu risc de accidente grave pe căile de transport: În interiorul obiectivului nu este cazul. Acestea pot apare pe căile de transport din zonă dar puțin probabil să afecteze investiția;
5. Zone cu risc de eșec al utilităților publice: Nu este cazul

**C) Riscuri biologice:**

1. Zone cu risc de epidemii: Nu este cazul
2. Zone cu risc de epizotii: Nu este cazul

**D) Distanțe de siguranță față de stații de distribuție a carburanților:**

Nu există stații de distribuție a carburanților pe proprietate sau în apropierea acestuia. Cea mai apropiată fiind la 200m

**E) Distanțe de siguranță față de stații de distribuție a gazelor lichefiate către autovehicule:**

Nu există stații de distribuție a carburanților pe proprietate sau în apropierea acestuia. Cea mai apropiată fiind la 200m

**F) Existența și gabaritul căilor de intervenție în cazul unei situații de urgență conform anexei 4 la regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996:**

Pentru construcție se va asigura un acces la curtea interioară care va avea o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m ;

Necesarul de parcaje este asigurat în conformitate cu normativul P132-93;

**G) Accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut de Normativul P118/99:**

Având în vedere că resortul se încadrează în categoria construcțiilor industriale pentru turism, conform art 5.9.2 din normativul P118/99 se vor asigura condiții pentru a facilita accesul autospecialelor de pompieri la cel puțin 2(două) fațade pentru fiecare clădire.

## CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează funcțiunile cuprinse pe amplasamentul studiat, ținând seama de prevederile din Planul Urbanistic General al Comunei Paltinis, aprobat prin HCL aferent.

### IV.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE PROPUȘ

Dezvoltarea propusă nu necesită intervenții ale administrației publice locale.

În sarcina beneficiarului va cădea investițiile de parcelare a terenurilor și finanțarea privind realizarea sistematizării terenului, amenajarea spațiilor verzi, accesul și racordul carosabil pe proprietate, a rețelilor de bransament și extindere a acestora precum și construcțiile propuse

#### IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerile de dezvoltare din cadrul Planului Urbanistic Zonal fac parte dintr-o investiție privată, iar finanțarea lotizărilor propuse și a extinderii rețelelor necesare vor cădea în sarcina investitorului. Totul în conformitate cu documentația propusă precum și a Planului de acțiune întocmit pe capitole de lucrări și valori aferente și avizat de către beneficiar

#### IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de ministerul de resort, a certificatului de urbanism aferent investiției, temei de proiectare a beneficiarului precum și a avizului de oportunitate aferent. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarului acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul reactualizării PUG.

Proiectat  
arh. urb. Dan CINCU

## VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul PUZ va fi act de autoritate al administrației publice a comunei Paltinis și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

**I.1 ROLUL RLU** Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiate.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dubla utilitate:  
- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);  
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

**I.2 BAZA LEGALĂ** *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ*

#### ELABORĂRII

- Certificat de urbanism nr. 413 din 09.09.2022 emis de CJ C-S
- Planul Urbanistic General al Comunei Paltinis aprobat prin HCL
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Paltinis aprobat

#### *Baza legala*

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
  - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
  - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actual. 2011
  - Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor, cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată
  - Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
  - Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
  - Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
  - Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
  - Ordinul MS nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
  - Ordinul nr.6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
  - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
  - Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
  - Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
  - Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
  - Ordinul nr. 239/2019 privind aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
  - Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
  - Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
  - Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
  - Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare

*Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

- Studiu geotehnic elaborat pe amplasamentul studiat;  
Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

### I.3 DOMENIILE DE APLICARE

Regulamentul se aplică pe întreg terenul identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. 31462, având o suprafață de 11.510mp.

Terenul supus reglementării urbanistice aparține domeniului privat și prin documentația propusă se păstrează în domeniul privat.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

#### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexa la Planul Urbanistic Zonal Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati se aproba prin Hotarare a Consiliului Local al Paltinis, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale.

#### 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Paltinis, constituită din parcela înscrisă în CF nr. 31462

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Paltinis preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în noul P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

## CAPITOLUL II. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

### II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### II.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea prezentului proiect în faza P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se propune a fi introdus în intravilanul com.Paltinis.

### II.1.2. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite de lege.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole. Prin aprobarea prezentului proiect in faza P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentatii se propune a fi introdus in intravilanul com Paltinis.

### II.1.3. Resursele subsolului

- In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### II.1.4. Resursele de apa

- Autorizarea executarii lucrarilor pentru constructiile premise in acest Regulament este permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarie a apelor, dupa caz si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectarea zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor (daca e cazul).

### II.1.5. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate

Consiliul Judetean Caras-Severin impreuna cu Consiliul Local Paltinis vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, zonele naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si va stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

### II.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin Hotarare a Consiliului Judetean Caras-Severin, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judetul Caras-Severin, subordonate Ministerului Culturii si Cultelor si Patrimoniului national si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.



## II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

### II.2.1. Siguranta in constructii

▪ Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
  - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

### II.2.2. Expunerea la riscuri naturale

▪ Constructiile si amenajarile propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

### II.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

▪ Unitatile de constructii si amenajarile propuse prin prezenta documentatie, se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a statiilor de reglaremasurare etc.);

### II.2.4. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

▪ Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

▪ Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul Ministerului Industriei si Comertului nr.1587/12.09.1997.

### II.2.5. Asigurarea echiparii edilitare

▪ Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

▪ Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

### 2.2.6. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

▪ Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

### II.3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

#### Expunerea la riscuri naturale

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

În zonă există un traseu de apă curgătoare, un ogaș cu debit ocazional, însă nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea la inundații.

#### Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

#### Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

### II.4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor delimita principalele subzone funcționale din unitatea teritorială de referință creată prin reglementarea urbanistică, și se vor specifica criteriile de construire pentru fiecare dintre acestea.

Amplasarea construcțiilor va ține cont de conformația loturilor, forma de proprietate, fondul construit existent sau reglementat prin lotizare, aliniamente și retrageri.

Parcelele sunt construibile numai dacă îndeplinesc simultan următoarele cerințe:

- au acces dintr-un drum public
- adâncimea lotului este mai mare decât frontul la stradă

Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei se va stabili conform prevederilor specifice subzonei funcționale.

Regimul de înălțime, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, înălțimea maximă admisă, precum și aspectul exterior al construcțiilor vor fi definite în prevederile specifice subzonei funcționale.

### II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Drumurile existente și cele propuse au fost realizate cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane. Străzile corespund categoriei a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la proprietati.

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații s-au prevăzut căi de circulație cu gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca toate construcțiile să se edifice în sistem izolat, permițând accesul la minim 2 fațade, conform legislației în vigoare. Drumurile vor asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă (hidranți exteriori).

#### **Accese pietonale**

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Accese auto**

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente și propuse, definite prin prezenta documentație.

#### **Parcări**

Pe proprietate au fost asigurate doua zone de parcare dimensionate pe numarul de utilizatori. Se va lua in calcula asigurarea unui finisaj corespunzator si a unei colectari pluviale asistate de separatoare de hidrocarburi

#### **Staționarea autovehiculelor**

Mașinile vor staționa numai în interiorul parcelelor, în spațiile special amenajate în acest scop.

## **II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice tehnico- edilitare existente.

Se vor prevedea extinderi de rețele publice sau mărimi de capacitate ale rețelelor edilitare publice, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către proprietarul terenului.

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

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

## **II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Prin prezenta documentație se propune lotizarea unei suprafețe de 11510 mp, extinderea racordurilor imprejmuiiri si constructii industriale asistate de platforme pietonale si carosabile precum si zona verzi reglemngtare de legislatie.

Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de construibilitate în ceea ce privește forma și dimensiunile terenurilor intravilane cu destinație industrială.

## II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2.20 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.2 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

## CAPITOLUL III. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### III.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 11.510mp din extravilanul comunei Paltinis, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 18/10.05.2011. Terenul studiat se va constitui într-o zonă urbanistică distinctă și se va alipi intravilanului existent al comunei.

Suprafata relativ restransa a zonei studiate precum si functiunea propusa a condus la propunerea unei singure Unitati Teritoriale de Referinta.

Terenul luat in studiu se imparte in urmatoarele zone functionale:

· **ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

· Zona terenurilor libere in care prezentul studiu nu impune reglementari S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

· **ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

are urmatoarele subzone functionale:

SzI - subzona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice.

SzV - subzona spatii verzi amenajate

SzC - subzona circulatii rutiere

### III.2. UTILIZARI PERMISE

#### SzI - subzona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SzP - activitati cu caracter industrial, institutii si servicii publice

- Spatii de productie cu caracter nepoluant, intreprinderi/ateliere de orice fel,
- Servicii de tip industrial si cvasi industrial
- Depozite cu caracter nepoluant,
- Activitati de cercetare si dezvoltare tehnologica.
- Activitati sociale
- Sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial si cvasiindustrial
- Formare profesionala
- Cercetare si dezvoltare tehnologica.
- cladiri administrative, birouri
- Statii comercializare produse petroliere
- servicii publice, comert, spatii de prezentare si expunere;
- servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;

#### SzV- subzona pentru spatii verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru SzV - subzona pentru spatii verzi amenajate:

- spatii verzi amenajate
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie;
- cai de comunicatie - accese carosabile si pietonale la parcele;
- iluminat public
- constructii provizorii chioscuri, pergole, gradene
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare, statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firdi telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

### III.3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Profil functional admis cu conditionari pentru SzI - subzona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice

- sunt permise activitati complementare si de sustinere a functiunii principale a zonei;
- functiuni administrative
- functiuni de cazare, loisir (apartamente de serviciu)
- functiuni educationale
- servicii publice
- servicii sociale, colective si personale;
- spalatorii auto.

comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket, (big box) mall

### III.4. INTERDICTII TEMPORARE

Zonele afectate de retele (electrice, gaze, telefonie, fibra optica) sunt supuse interdictiei temporare de construire pana la implementarea solutiilor de deviere a acestora pe langa caile majore de circulatie, prin grija operatorului de retea sau a proprietarului terenului (daca e cazul). Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

### III.5. INTERDICTII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Profil functional interzis de ocupare a terenului pentru SzI - subzona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice

- locuire de orice tip
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati industriale sau alte tipuri de activitati cu caracter poluant, care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- ferme agro - zootehnice, abatoare.
- comert si alimentatie publica practicate prin vitrine/ferestre
- garaje in cladiri provizorii

Profil functional interzis de ocupare si utilizare a terenului pentru SzV - subzona pentru spatii verzi amenajate:

- sunt interzise orice alt tip de constructii decat cele enumerate la functiuni permise;
- panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament sau parcuri.

### III.6. LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

Autorizarea executarii lucrarilor si echipamentelor de utilitate publica se poate face pe parcelele rezervate pentru spatii verzi, cu conditia sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

#### IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

##### IV.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

###### IV.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr.536/1997.
- Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.
- Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si 1/2, potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

###### IV.1.2. Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand aliniamentul propus in plansa nr.401.03 continand "Reglementari Urbanistice - zonificare";

###### IV.1.3. Amplasarea fata de drumurile publice

- Constructiile pot fi autorizate in zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar in conditiile in care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

###### IV.1.4. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate a constructiilor invecinate.

Se va stabili o retragere de h/2 fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai putin de 5,0m, unde h este inaltimea masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul maxim.

###### IV.1.5. Amplasarea in interiorul parcelei - Amplasarea fata de limita posterioara a parcelei

- Retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai mica de 10m

###### IV.1.6. Lucrari de utilitate publica

- Constructiile si echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

## IV.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

### IV.2.1. Accese carosabile

- Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public (sau prin servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor.
- Numarul si configuratia acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se stabileste in functie de destinatia functionala a constructiei, de capacitatea acesteia si de numarul de utilizatori, cu conditia asigurarii acceselor pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta.

### IV.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## IV.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

### IV.3.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico-edilitare existente ale localitatii si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera si alimentare cu energie electrica (daca e cazul),
- De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente in situatia in care retelele publice de echipare edilitara nu exista, astfel:
  - se vor realiza solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului, urmand ca beneficiarul sa racordeze constructia (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la retea centralizata, atunci cand aceasta se va executa (daca e cazul);
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa asigurarea echiparii tehnico-edilitare in conditiile aliniatului precedent (daca e cazul).

### IV.3.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre proprietari, partial sau in intregime, dupa caz, (daca e cazul).
- Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin separatoare de namol-hidrocarburi si sunt apoi colectate in bazinul de retentie sau luciul de apa.
- Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de catre proprietari (daca e cazul).
- Toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de executie si a caror extindere se preconizeaza (daca e cazul).



#### **Alimentarea cu energie electrica**

- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.
- ansamblul de lucrari ingineresti care asigura aprovizionarea zonei cu energie electrica din sistemul national, apartinand domeniului public si exploatata de institutia publica specializata va cuprinde: posturi de transformare si retea de distributie a energiei electrice.

#### **Telecomunicatii**

- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

#### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele si punctele termice pentru constructiile administrative vor fi inglobate in constructie, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare (daca e cazul).
- Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran (daca e cazul).
- Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmirilor (daca e cazul).
- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor in vigoare la data realizarii lor, referitoare la distantele impuse de functiunile pe care le adapostesc.

#### **IV.3.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

- Retelele de apa, de canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului, comunei sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

#### IV.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

##### IV.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 3 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii.
- Parcelarile pot fi aprobate doar in baza unui proiect P.U.Z. Parcelarile vor respecta prescriptiile Art.30 din Hotararea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. si Cap. II 9 din R.L.U.
- Pentru a fi constructibil un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public (sau prin servitute de trecere), avand caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt permise reparcelari ale parcelelor destinate productiei si depozitarii cu caracter nepoluant cu conditia obtinerii de parcele cu suprafata mai mare de 3000 mp si front stradal minim de 50.00m.

##### IV.4.2. Inaltimea constructiilor

La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere:

- Protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;
  - Respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.
  - Ca regula generala, inaltimea constructiilor nu va depasi distanta dintre aliniamente.
  - Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate;
  - In sensul prezentului regulament, cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.
- Regimul de inaltime general impus constructiilor este de maxim P+1E.
- Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor este max. 10,00m; inaltimea maxima a constructiilor este 15,00m.
  - Pentru SzV- subzona pentru spatii verzi, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 5m si respectiv P.

##### IV.4.3. Aspectul exterior al constructiilor

- Autorizatia de Construire nu se va emite daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajului urban.
- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specifice activitatii de depozitare si productie.
  - Materialele pentru invelitoare pot fi realizate din tabla sau materiale bituminoase;
  - Culorile dominante pentru fatadele cladirilor vor fi: alb-gri, sunt permise culori specifice firmelor ce isi desfasoara activitatea in cladirile respective.

#### IV.4.4. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform *anexei 2* din Regulamentul general de urbanism - RGU .

In cazul prezentului regulament,

- **Szl - subzona activitati economice cu caracter industrial, institutii si servicii publice**

POT si CUT se stabilesc la:

P+1E	POT maxim = 39%	CUT= 0,5
------	-----------------	----------

*POT maxim reprezinta un indicator de cantitate si este raportul intre suprafata construita la sol si suprafata terenului exprimata in procente,  $POT = Sc / St \times 100$ .*

*Procentul de ocupare a terenului (POT) se completeaza cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere si inaltime si formeaza un ansamblu de valori obligatorii in autorizarea executarii constructiilor.*

*CUT maxim reprezinta un indicator de calitate si este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului  $CUT = Scd / St$ .*

#### IV.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

##### IV.5.1. Parcaje

- Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii dupa cum urmeaza:
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp: un loc de parcare la 25 mp;
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp: un loc de parcare la 150 mp;
  - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp: un loc de parcare la 100 mp;
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizatiei de Construire pentru constructii ce necesita spatii de parcare, este conditionata de posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- Caile de comunicatie vor beneficia de spatii de parcare aferente, in functie de categorie, destinatie constructiile adiacente si de numarul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- Este permisa prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile si numai afectand pana la 20% din totalul de zona verde.

#### IV.5.2. Spatii verzi si plantate

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.
- Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 20,00% din suprafata totala a parcelei (industrie si servicii)
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.
- Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, partere florale, gazon.

#### IV.5.3. Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate (daca e cazul).

Imprejmuirile spre strada se vor pozitiona pe linia de aliniere a strazii (daca e cazul). Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior (daca e cazul).

- Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul constructiilor in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 2,2m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu, iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,40m.
- De la constructii si pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie etc.), cu o inaltime maxima de 2,00m.
- In cazul unor reparcelari si al realizarii unor constructii noi, imprejmuirile vor fi realizate in spiritul celor existente. Ele nu vor depasi in inaltime imprejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

#### IV.5.4. Gestionarea deseurilor

- Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

#### IV.6. BILANT TERITORIAL

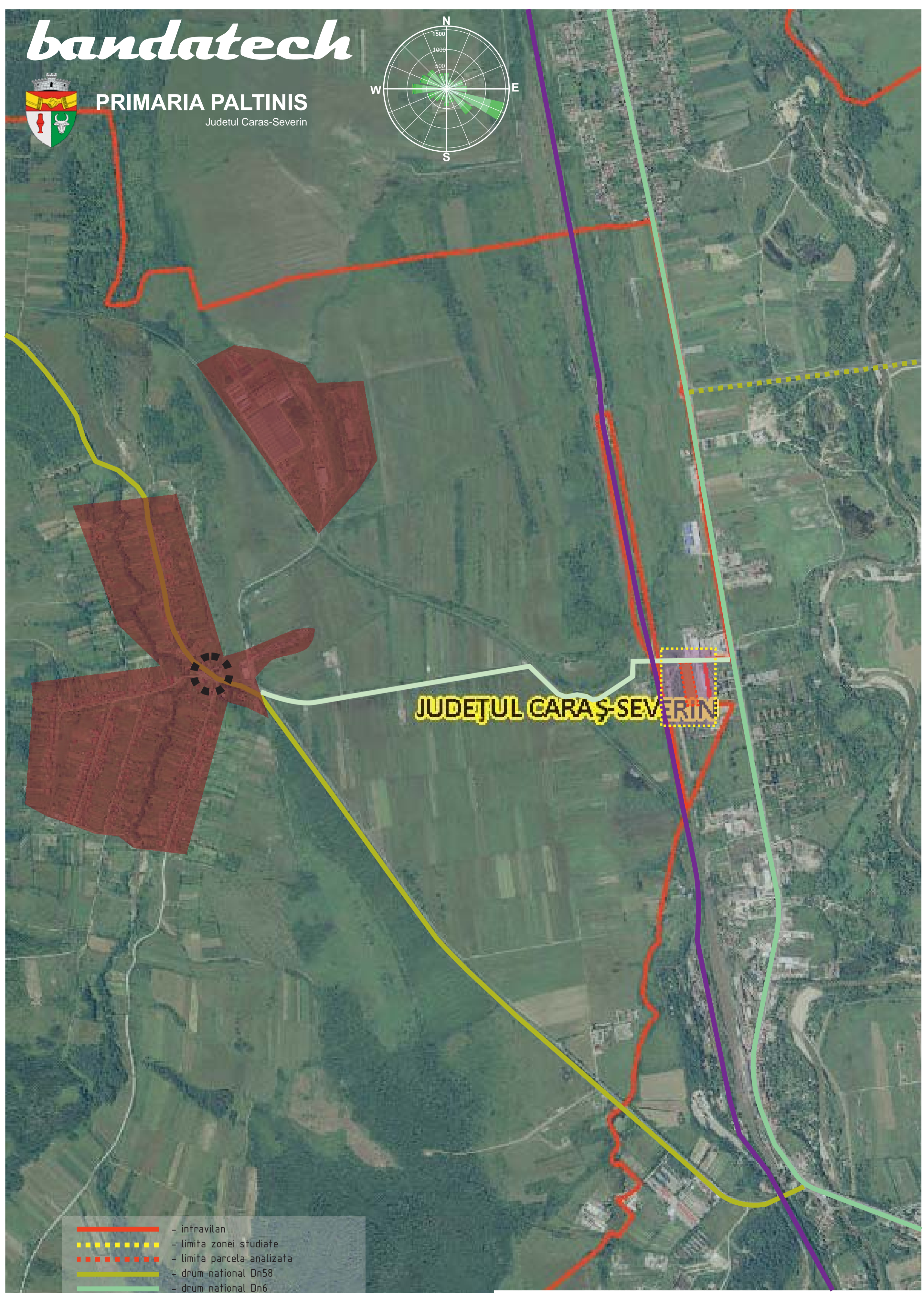
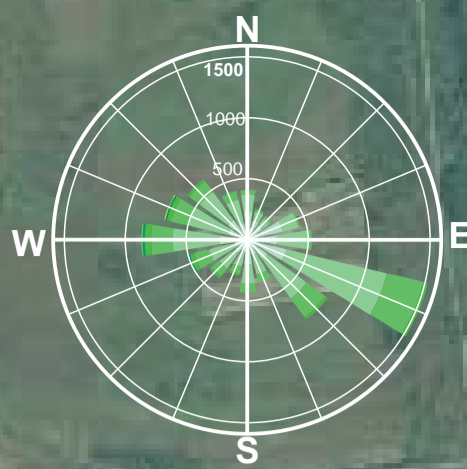
Bilant general proprietate/pacelare			
<i>Nr parcela</i>	<i>Destinatie</i>	<i>Suprafata (mp)</i>	
Parcela 1	Servitute de trecere	970	
Parcela 2	Productie/depozit/servicii	5.350	
Parcela 3	Productie/depozit/servicii	5.190	
<b>Total proprietate CAD/CF 31462</b>		<b>11.510</b>	
		<i>Sc (mp)</i>	<i>Scd (mp)</i>
<b>Suprafata teren</b>		<b>11.510</b>	
<i>Parcela 2</i>		<i>5.350</i>	
	Cabina Poarta	15	1
	Parcaj exterior vizitatori	135	
	Parcaj interior angajati acoperit	182	1
	Corp acoperire poarta si parcaj interior	381	381
	Corp cladire principal	1850	2200
<i>Parcela 3</i>		<i>5.190</i>	
	Corp cladire secundar	2300	2800
<i>Parcela 1,2 si 3</i>		<i>11.510</i>	
	Circulatii carosabila	4545	
	Circulatii pietonale	200	
	Suprafete verzi	2600	reprez. 22,6 %
	Total Construit	4531	5381
	POT	39 %	
	CUT	0,5	

#### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 11.510mp din extravilanul comunei Paltinis, conform Planului Urbanistic General.


Terenul reglementat se va constitui într-o singură unitate teritorială de referință, definită în planșa de reglementări urbanistice, și va conține subzone funcționale definite în acest Regulament Local de Urbanism.

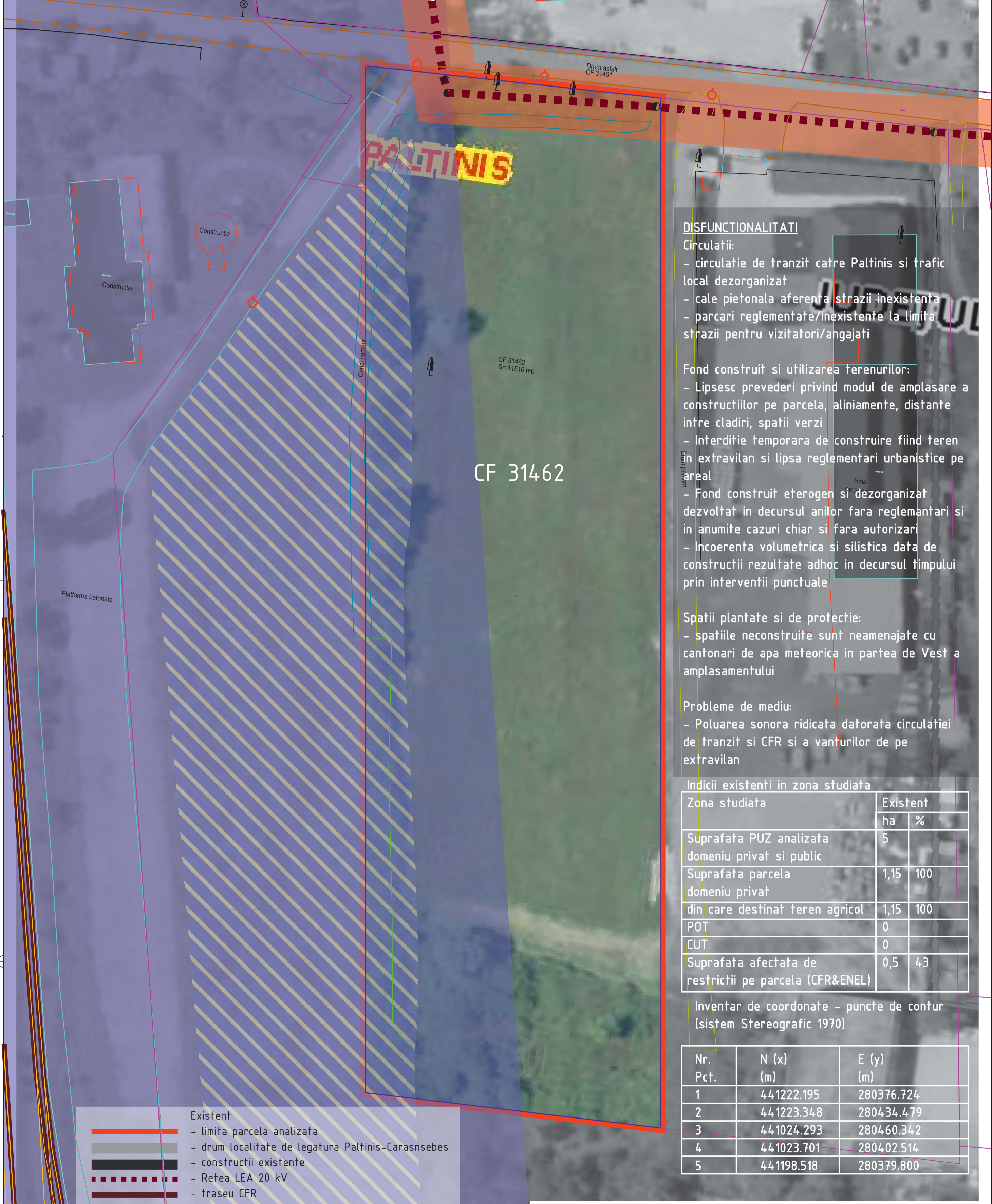
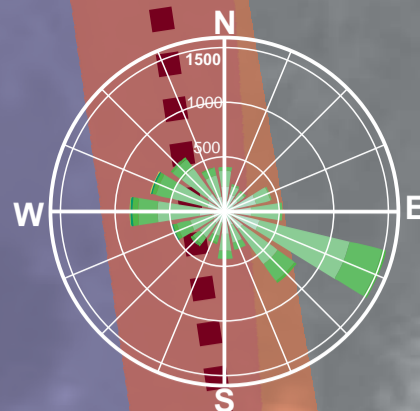
Proiectat  
arh. Dan CINCUI



**JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**

- - intravilan
- - - - - - limita zonei studiate
- - - - - - limita parcela analizata
- - drum national Dn58
- - drum national Dn6
- - drum comunal modernizat
- - - - - - centura Carassebes
- - traseu SNCFR
- ■ ■ ■ ■ - Monument 229 - CS-I-s-B-10863  
"Dambul bisericii" sec. VIII-XIII,  
Epoca medievală timpurie

 dan cincu birou individual de arhitectura C.I.F. 3623949 Bd. Minci, cod 32036 S/17, jud. Caras-Severin, Romania Tel. 005 0722 496 519 www.dancincu.ro, e-mail: office@dancincu.ro		Beneficiar: <b>BANDATECH S.R.L.</b> Adresa beneficiar: Chisoda, DN59 Km8 + 550 Stanga, jud. Timis Amplasament: extravilan Paltinis, jud.C-S, CAD 31462		Proiect nr: <b>407/2020</b>	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME arh. CINCU Dan arh. Cincu Dan arh. Cincu Dan arh. Adela Petreanu	SEMNATURA _____ _____ _____ _____	Scara: <b>1:5000</b> Data: <b>FEB 2021</b>	Titlu proiect: <b>Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati</b> Titlu plansa: <b>Plansa 1 Incadrare in localitate a Zonei</b>	Faza Documentatie <b>PUZ</b> Plansa nr: <b>401.01</b>



### DISFUNCTIONALITATI

#### Circulatii:

- circulatie de tranzit catre Paltinis si trafic local dezorganizat
- cale pietonala aferenta strazii inexistentă
- parcuri reglementate/inexistente la limita strazii pentru vizitatori/angajati

#### Fond construit si utilizarea terenurilor:

- Lipsesc prevederi privind modul de amplasare a constructiilor pe parcela, aliniamente, distante intre cladiri, spatii verzi
- Interditie temporara de construire fiind teren in extravilan si lipsa reglementari urbanistice pe areal
- Fond construit eterogen si dezorganizat dezvoltat in decursul anilor fara reglementari si in anumite cazuri chiar si fara autorizari
- Incoerenta volumetrica si silistica data de constructii rezultate adhoc in decursul timpului prin interventii punctuale

#### Spatii plantate si de protectie:

- spatiile neconstruite sunt neamenajate cu cantonari de apa meteorica in partea de Vest a amplasamentului

#### Probleme de mediu:

- Poluarea sonora ridicata datorata circulatiei de tranzit si CFR si a vanturilor de pe extravilan

#### Indicii existenti in zona studiata

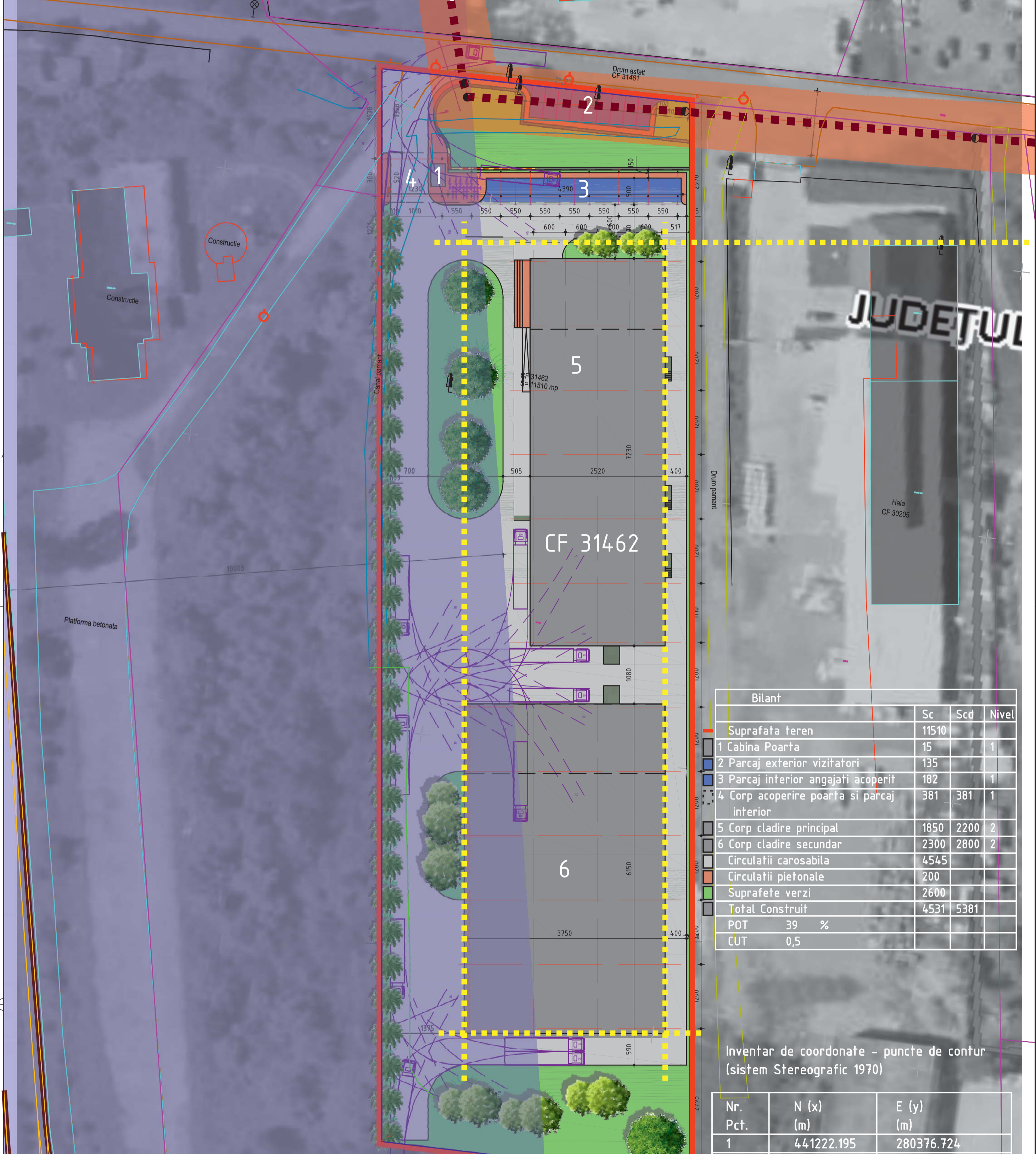
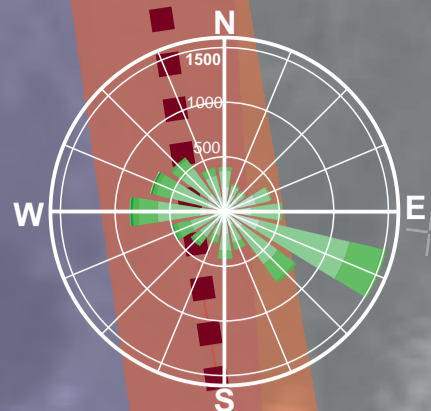
Zona studiata	Existent	
	ha	%
Suprafata PUZ analizata domeniul privat si public	5	
Suprafata parcela domeniul privat	1,15	100
din care destinat teren agricol	1,15	100
POT	0	
CUT	0	
Suprafata afectata de restrictii pe parcela (CFR&ENEL)	0,5	43

#### Inventar de coordonate - puncte de contur (sistem Stereografic 1970)

Nr. Pct.	N (x) (m)	E (y) (m)
1	441222.195	280376.724
2	441223.348	280434.479
3	441024.293	280460.342
4	441023.701	280402.514
5	441198.518	280379.800

- Existent**
- limita parcela analizata
  - drum localitate de legatura Paltinis-Carasnebes
  - constructii existente
  - Retea LEA 20 kV
  - traseu CFR
- Restrictii**
- zona deteriorata agricola
  - Retea LEA 20 kV - culoar restrictie 12m din ax
  - traseu CFR - 100m construire cu aviz CFR

				Beneficiar: <b>BANDATECH S.R.L.</b> Adresa beneficiar: Chisoda, DN59 Km8 + 550 Stanga, jud. Timis Amplasament: extravilan Paltinis, jud.C-S, CAD 31462		Proiect nr: <b>407/2020</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:		Faza Documentatie
SEF PROIECT	arh. CINCU Dan		1:500	Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejurime, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati		<b>PUZ</b>
PROIECTAT	arh. Cincu Dan		Data:	Titlu plansa: <b>Plansa 2</b>		Plansa nr:
DESENAT	arh. Cincu Dan		FEB 2021	Situatia Existenta disfunctionalitati		401.02
VERIFICAT	arh. Adela Petreanu					



- Existent**
- limita parcela analizata
  - drum localitate de legatura Paltinis-Carasnebes
  - constructii existente
  - Retea LEA 20 kV
  - traseu CFR
- Restrictii**
- Retea LEA 20 kV - culoar restrictie 12m din ax
  - traseu CFR - 100m construire cu aviz CFR
  - aliniamente volume majore

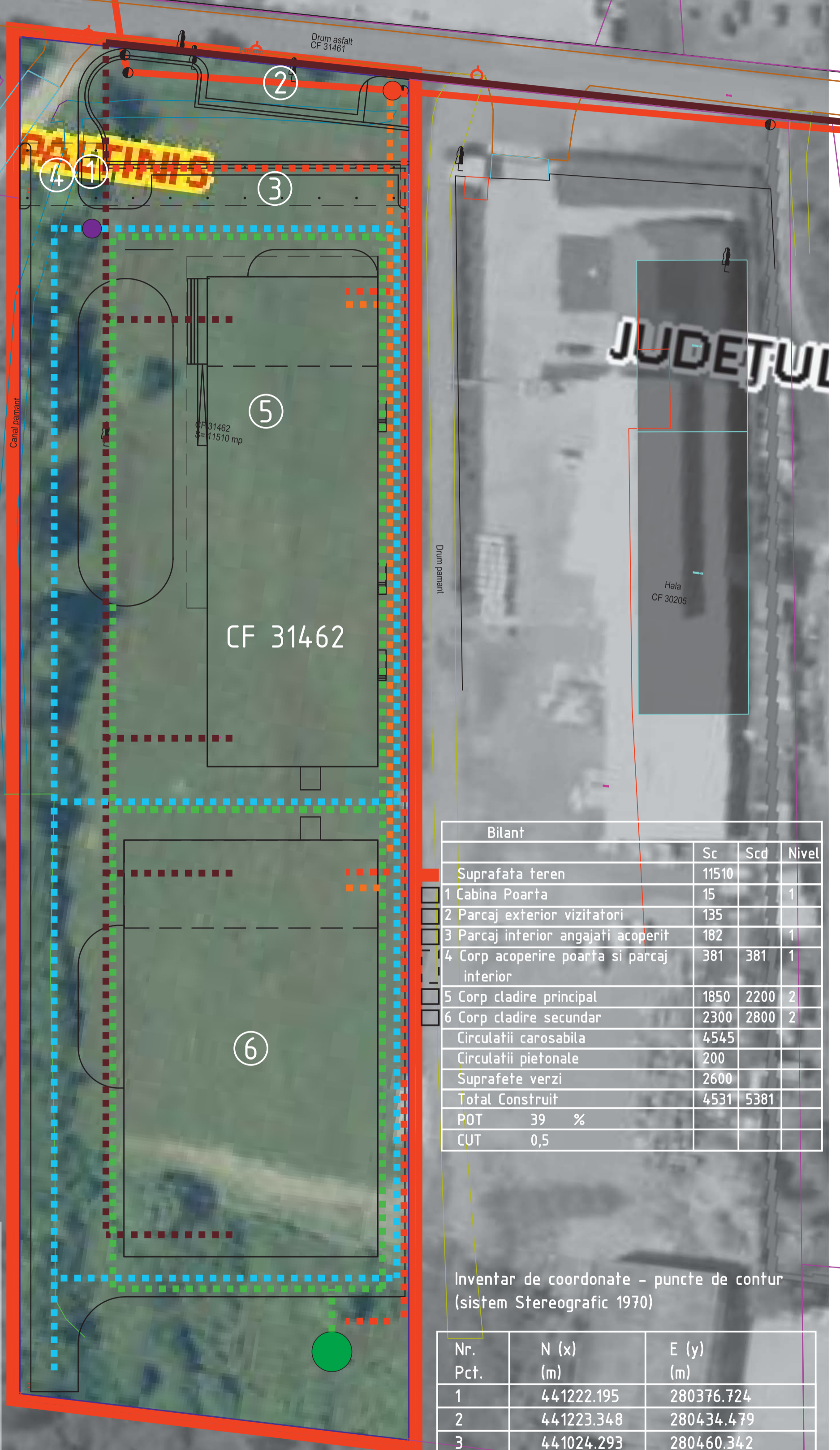
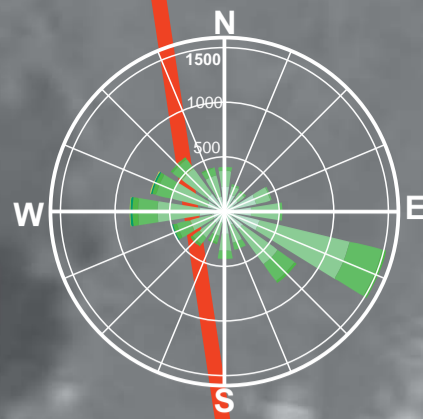
Bilant			
	Sc	Scd	Nivel
Suprafata teren	11510		
1 Cabina Poarta	15		1
2 Parcaj exterior vizitatori	135		
3 Parcaj interior angajati acoperit	182		1
4 Corp acoperire poarta si parcaj interior	381	381	1
5 Corp cladire principal	1850	2200	2
6 Corp cladire secundar	2300	2800	2
Circulatii carosabila	4545		
Circulatii pietonale	200		
Suprafete verzi	2600		
<b>Total Construit</b>	<b>4531</b>	<b>5381</b>	
POT	39 %		
CUT	0,5		

Inventar de coordonate - puncte de contur (sistem Stereografic 1970)

Nr. Pct.	N (x) (m)	E (y) (m)
1	441222.195	280376.724
2	441223.348	280434.479
3	441024.293	280460.342
4	441023.701	280402.514
5	441198.518	280379.800

		architecture / urbanism / design / project management C.I.F. 3629498 Bd. Muncii, cod 320136 S1/17 jud. Caras-Severin, Romania Tel. 005 9722 496 519 www.dancincu.ro, e-mail: office@dancincu.ro		Beneficiar: <b>BANDATECH S.R.L.</b> Adresa beneficiar: Chisoda, DN59 Km8 + 550 Stanga, jud. Timis Amplasament: extravilan Paltinis, jud.C-S, CAD 31462		Proiect nr: <b>407/2020</b>	
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME arh. CINCU Dan arh. Cincu Dan arh. Adela Petreanu	SEMNATURA	Scara: <b>1:500</b>	Titlu proiect: <b>Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejurire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati</b>	Faza Documentatie <b>PUZ</b>		
Data: <b>FEB 2021</b>				Titlu plansa: <b>Plansa 3 Reglementari Urbanistice - zonificare</b>	Plansa nr: <b>401.03</b>		





JUDETUL

Hala  
CF 30205

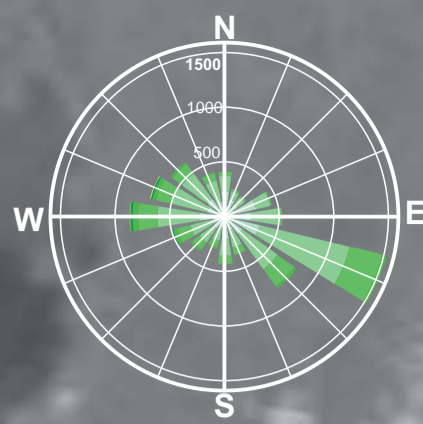
Bilant			
	Sc	Scd	Nivel
Suprafata teren	11510		
1 Cabina Poarta	15		1
2 Parcaj exterior vizitatori	135		
3 Parcaj interior angajati acoperit	182		1
4 Corp acoperire poarta si parcaj interior	381	381	1
5 Corp cladire principal	1850	2200	2
6 Corp cladire secundar	2300	2800	2
Circulatii carosabila	4545		
Circulatii pietonale	200		
Suprafete verzi	2600		
<b>Total Construit</b>	<b>4531</b>	<b>5381</b>	
POT	39 %		
CUT	0,5		

Inventar de coordonate - puncte de contur (sistem Stereografic 1970)

Nr. Pct.	N (x) (m)	E (y) (m)
1	441222.195	280376.724
2	441223.348	280434.479
3	441024.293	280460.342
4	441023.701	280402.514
5	441198.518	280379.800

- Existent**
- limita parcela analizata
  - drum localitate de legatura Paltinis-Carasnebes
  - constructii existente
  - Retea LEA 20 kV
  - traseu CFR
- Rețele si bransamente**
- rețea de apă și canalizare extinsă Aquacaras la 200m (zona Camine)
  - rețea de apă și canalizare interioară
  - rețea pluvială interioară
  - separator de hidrocarburi
  - post transformare
  - rețele electrice interioare
  - rețea GN
  - rețea ISU
  - stație Pompe cu rezervor ISU

		Beneficiar: <b>BANDATECH S.R.L.</b> Adresa beneficiar: Chisoda, DN59 Km8 + 550 Stanga, jud. Timis Amplasament: extravilan Paltinis, jud.C-S, CAD 31462		Proiect nr: <b>407/2020</b>
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME arh.CINCU Dan ing. Potanc Ana-Maria ing. Potanc Ana-Maria arh. Adela Petreanu	SEMNATURA Scara: 1:500 Data: FEB 2021	Titlu proiect: Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati Titlu plansa: Plansa 4 Reglementari Urbanistice - Rețele	Faza Documentatie <b>PUZ</b> Plansa nr: 401.04



Bilant	
	S (mp)
Suprafata teren	11510
Parcela 1 servitute de trecere	970
Parcela 2 productie/depozit/servicii	5350
Parcela 3 productie/depozit/servicii	5190

Inventar de coordonate - puncte de contur (sistem Stereografic 1970)

Nr. Pct.	N (x) (m)	E (y) (m)
1	441222.195	280376.724
2	441223.348	280434.479
3	441024.293	280460.342
4	441023.701	280402.514
5	441198.518	280379.800

**Existent**

- limita parcela analizata
- drum localitate de legatura Paltinis-Caransebes
- constructii existente
- Retea LEA 20 kV
- traseu CFR
- Teren extravilan trecun in intravilan si scoatere din circuit agricol in vedere realizare investitie.
- Teren domeniul privat

		Beneficiar: <b>BANDATECH S.R.L.</b> Adresa beneficiar: Chisoda, DNS9 Km8 + 550 Stanga, jud. Timis Amplasament: extravilan Paltinis, jud.C-S, CAD 31462		Proiect nr: <b>407/2020</b>
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	NUME arh. CINCU Dan arh. CINCU Dan arh. CINCU Dan arh. Adela Petreanu	SEMNATURA Scara: 1:500 Data: FEB 2021	Titlu proiect: Hala Productie cu depozitare si birouri, imprejmuire, casa poarta, platforme si racorduri la utilitati Titlu plansa: Plansa 5 Proprietatea & circulatia juridica a terenurilor	Faza Documentatie <b>PUZ</b> Plansa nr: <b>401.05</b>