

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Proiect nr. 8/2022

**1. INTRODUCERE**

**1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA,  
 DEPOZITARE SI SERVICII, extravilan localitatea/comuna Com. Paltinis,  
 Sat Paltinis, jud Caras Severin CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224; CF. nr.:  
 32226, Nr. Top.: 32226,  
**in extravilanul comunei Paltinis**

Nr. proiect : **8/2022**

Beneficiar : **S.C. PURE H2O CONNECTION S.R.L.**

Proiectant : **S.C. ACRONYM STUDIO S.R.L.**

Acronym Studio SRL

acronym  
 m.s.  
 CUI 42276665  
 Timișoara

Data elaborării : **APRILIE 2022**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

## 1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Caras- Severin, Comuna Paltinis in extravilan in zona de V si reprezintă terenul identificat prin:

- CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224 teren extravilan in proprietatea Ghergher Mihai si Ghergher Andreea
- CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226 teren extravilan in proprietatea Ghergher Mihai si Ghergher Andreea

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste definirea unei zone de mica productie, depozitare si servicii pentru realizarea unor constructii de tip hala care sa adăpostească funcțiunea specificata.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in extravilanul in comuna Paltinis
- este definit ca teren agricol in extravilan

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Zona studiata se afla:

- N-Adiacent drumului DJ 58 CF 32148
- E- Adiacent teren proprietate privata CF 31329, CF 31309, CF 31316, CF 31310
- S-Adiacent DE;
- V- proprietate private CF31613

Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Caras- Severin nr. 115 din 22.03.2022 confirmă intențiile de dezvoltare zona de mica productie , logistica, depozitare si servicii.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. Paltinis

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1: 5000, completată cu:

- ridicarea topografica;
- informatii adunate din situatia actuala de pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. Paltinis

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun dezvoltarea zonei de mica productie nepoluanta, depozitare si servicii.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de vest a comunei Paltinis, adiacentă drumului DJ 58 Resita – Caransebes.

- **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de mică producție nepoluantă, logistică, de depozitare și servicii.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Amplasamentul este adiacent DJ 58 pe tronsonul Resita-Caransebes, având un potențial de dezvoltare ridicat.

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de producție, logistică, depozitare și servicii.

Ținând cont de amplasarea terenului adiacent DJ 58, în scurt timp zona va fi cu siguranță edificată iar terenurile - încă aflate în extravilan vor face parte din zona de servicii a comunei ce se dezvoltă la periferia vestică.

### 2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în extravilanul comunei Paltinis, în partea de vest într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea de mică producție nepoluantă, logistică, depozitare și servicii:

extravilan	32226	15 459 mp
extravilan	32224	12 024 mp
<b>TOTAL</b>		<b>S= 27 783 mp</b>

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord – proprietate publică – DJ 58 CF 32148
- La vest – proprietate privată – parcelă teren livadă CF31613;
- La sud – proprietate publică -DE
- La est - proprietate privată – parcelă teren livadă CF 31329, CF 31309, CF 31316, CF 31310

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în vestică a Comunei Paltinis, în extravilan. Accesul rutier se va realiza din DJ 58 Resita-Caransebes.

Aceste legături asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice, datorita abundenței de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea  $a_g=0,16g$  si perioada de colt  $T_c=0,7sec$ .

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este  $D_{min}=-0,90m$  iar presiunea conventionala de baza are valoarea  $p_{conv}=200kPa$ .

Riscuri naturale:

### a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante între cladiri) datorita intensitatii seismice.

### b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei hidroedilitare existente.

### c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura cladirilor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- $D1_{MIN} > 0.8M$  fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$  fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza  $D=2.0m$ ,  $B=1.0m$  in grupa fundamentala de incarcari  $P_{conv}=220$  KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

## 2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Principala artera de acces o constituie accesul din DJ58.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati**

Avand in vedere ca parcela este adiacenta la Dj 58 Resita- Caransebes, se propune crearea unei bretele de virare la stanga pentru a nu ingreuna traficul existent.

Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In vecinatatea zonei nu exista constructii edificate.

- **Relationari intre functiuni**

In vecinatatea zonei nu exista constructii edificate.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Nu e cazul.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu e cazul.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Nu e cazul.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Spatiu verde in zona studiata fiind compus din zonele verzi aflate pe terenurile agricole, insa acestea nu reprezinta spatiu verde amenajat ca atare. Prin regimul tehnic este impus o suprafata minima de 25% spatiu verde in cadrul lotului 1, precum si o zona verde compacta-lotul 2.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

Disfuncionalitatile identificate pana in momentul de fata:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei propuse reglementarii.
- Inexistenta utilitatilor

## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

**Alimentarea cu apa.**

**Situatia existenta**

In zona nu exista retea de alimentare cu apa.

**Canalizarea**

**Situatia existenta**

In zona nu exista retea de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere.

**Canalizarea apelor meteorice**

**Situatia existenta**

Pe parcela nu exista canalizare pentru preluarea apelor pluviale.

**Alimentarea cu energie electrica**

**Situatia existenta**

In zona exista retea de energie electrica.

**Telefonie**

**Situatia existenta**

In zona nu exista retele de telefonie.

**Alimentarea cu gaz**

In zona nu exista retea de alimentare cu gaz.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosință de teren agricol extravilan, pe teren neexistând construcții. In zona nu exista cadru construit.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**  
Nu e cazul.
- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**  
Terenul studiat nu se afla intr-o zona sau in vecinatatea unei zone cu potential balnear, astfel ca nu se pune problema evidentierii unor astfel de trăsături.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- definirea functiei de mica productie nepoluanta, logistica, depozitare si servicii adaptata la configuratia terenului si specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unui acceselor auto si pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform acestor studii, proiectul propus se incadreaza in prevederile pentru acesta zona.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z. EXISTENTE**

Din punct de vedere functional proiectul respecta prevederile existente pentru zona PUG Paltinis si se încadrează in contextul existent si in planurile deja aprobate de catre administratia locala.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiate:

- **relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**

Se propune generarea unei zone de mica productie nepoluanta, logistica, depozitare si servicii (hala logistica, birouri si depozit) cu obligativitatea propunerii unui minim de 20% din suprafata spatii verzi. Se propune suplimentar o zona verde compacta pe limita de vest a parcelei- lot 2.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul rutier se va realiza din DJ 58. fluidizarea traficului se propune o banda de virare la stanga. Accesul la parcela se va asigura prin crearea a doua benzi- o banda de accelerare, respectiv decelerare. Accesesele stradale directe proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) si prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiate.

### **3.5. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de mica productie, logistica, depozitare si servicii;
- asigurarea accesului corespunzator pe parcele de la reseaua stradala;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi amenajate - s-a asigurat un procent de minim 20% spatiu verde in cadrul parcelei, suprafete relativ compacte.

#### **Construcții propuse**

- spatii de mica productie si depozitare nepoluante
- zona administrativă
- zone de încărcare-descărcare

#### **Dotări conexe**

- parcare autovehicule
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități

#### **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al constructiilor de depozitare si servicii este prevazut la maximum P+1E.

Hmaxima existenta/ propusa = 14.00 m

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

-min .19.20m de la limita de proprietate

\* se va respecta distanta de minim 27 m fara de axul DN58.

- min. 10.00 m fata de limita posterioara a parcelei

- min. 10.00 m fata de limita de la est a parcelei- H/2 din inaltime fata de limita laterala

- min. 10.00 m fata de limita de la est (nou propusa) a parcelei- H/2 din inaltime fata de limita lateral

#### **SISTEMATIZAREA PE VERTICALA**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale.

#### **INDICI URBANISTICI**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

**P.O.T. maxim propus = 50.00%**

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

**C.U.T. maxim propus = 1.50**

**Hmax= 14.00m**



## BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii mica productie nepoluanta, servicii si depozitare	0.00	0.00	13 741.50	50.00
Suprafata spatii verzi din cadrul parcelei de mica productie, ddepozitare si servicii	0.00	0.00	6 870.75	25.00
Platforme rutiere si parcare	0.00	0.00	6 870.75	25.00
Suprafata teren totală	94355	100.00	27483.00	100.00

Prin reglementarea situatiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificarilor si dezmembrarilor ce vor surveni in urma operatiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta urmatoarele parcele:

- Lot1 -25715.83 mp - zona de mica productie nepoluanta,logistica, servicii si depozitare
- Lot 2- 1064.39 mp - zona verde
- Lot 3- 1062.75 mp - zona circulatii proprietate publica

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.

#### Alimentarea cu apa

##### Situatia propusa:

Dat fiind faptul ca in zona studziata nu exista retele de echipare edilitara centralizata, alimentarea cu apa se va realiza pe in intermediul unor puturi forate in prima etapa pana la extinderea retelei de alimentare cu apa urmand a se bransa la aceasta.

#### Canalizarea apelor uzate menajere

##### Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere in prima etapa se va realiza in bazinul etans vidanjabil propus pe zona verde, ulterior dupa extinderea retelei de canalizare a apelor uzate menajere sa se racordeze la aceasta. Dimensionarea instalatiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studziata.

#### Canalizarea apelor meteorice

##### Situatia propusa:

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor utiliza pentru intretinerea spatiului verde, iar preaplinul iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in cel mai apropiat canal anif.

Apele de pe platforma carosabila propusa in incinta parcelei de depozitare si servicii se vor colecta prin intermediul unui sistem de rigole si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi, ulterior fiind trecute intr-un bazin de retentie iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in cel mai apropiat canal anif.

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare vor fi colectate prin rigole si deversate in alt bazin de retentie si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi. Din acesta se vor uda spatiile verzi de aliniament iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in cel mai apropiat canal anif

### **Alimentare cu energie electrica**

#### **Situatia propusa**

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

### **Telecomunicatii**

#### **Situatia propusa:**

Se va realiza prin branșament la rețelele locale( cand aceste se vor extinde). Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate.In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

### **Alimentare cu gaze naturale**

#### **Situatia propusa:**

Realizarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza de la rețeaua de gaz metan existenta in zona cand aceasta se va extinde.

### **Gospodarie comunală**

#### **Situatia propusa:**

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004**

#### **1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:**

a) **Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor** în cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- - Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- - Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul in suprafata totala de 27483 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de mica productie nepoluanta,logistica, depozitare si servicii prin amenajarea corespunzatoare a intregii parcele. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltarii ulterioare a acestei zone prin extinderea zonelor de depozitare si servicii Acesta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in extravilanul localitatii Paltinis.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. Paltinis;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile anexa la avizele emise de administratorii retelelor de utilitati.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de industrie, mica productie nepoluanta , depozitare si servicii cu regim de inaltime maxim P+1E. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 27483mp proprietate privata conf. CF

Adiacent terenului nu exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare gaz.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

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

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Paltinis si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

**Protectia calitatii apelor :**

**Surse de poluanti pentru apa freatica:**

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

- Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Cladirile vor fi incalzite cu pompe de caldura sau VRF. Acestea nu polueaza mediul.

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

**a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

**b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul.

**c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede edificarea unei zonei de mica productie nepoluanta, depozitare si servicii, iar in proximitatea amplasamentului , nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 27483 mp proprietate privata conf. CF Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul extravilan al comunei Paltinis.

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

Suprafețele terestre aparținand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor industriale, de depozitare si servicii.

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

In acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru dezvoltarea zonei de industrie, depozitare si servicii si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 50% pentru constructii si minim 25% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

• **Lista obiectivelor de utilitate publică:**

- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- retea de alimentare cu apa si canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta;

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul identificat prin

- o CF 32226 cad. 32226 teren extravilan in proprietatea lui Ghergher Mihai si Ghergher Andreea
- o CF 32224 cad. 32224 teren extravilan in proprietatea lui Ghergher Mihai si Ghergher Andreea

fiind o suprafata totala de 27483mp.

**Circulația terenurilor**

Obiective de utilitate publica ramane in proprietatea beneficiarului un procent de 96.13% reprezentand o suprafata de 26780.25 mp din totalul de 27843 mp. Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al Primariei Paltinis reprezinta 3.87 % adica o suprafata de 1062.75 mp.

**CONCLUZII**

• **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili P.U.G.**

Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Aprecierile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Paltinis.

Întocmit,  
 arhitect **Balutiu Victor**



Verificat  
 Coordonator urbanism,  
 arhitect **Boldog Elemer**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
aferent planului urbanistic zonal  
**ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII**  
extravilan localitatea/comuna Com. Paltinis, Sat Paltinis, jud Caras Severin  
CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226

## 1.GENERALITATI

### 1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor **norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și** prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- **stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);**
- **precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.**

### 1.2 Cadrul legal de elaborare a R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;**
- **Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;**
- **Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;**
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;**
- **Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;**

- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea **Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000**, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.  
și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
  - P.U.G. al Comunei Paltinis, aprobat prin HCL nr. \_\_/\_\_\_\_

### 1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă Planului Urbanistic Zonal „**ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII**”, CF. nr.: 32224, Nr. Top.:32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226, extravilan Paltinis, jud Caras-Severin se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Paltinis, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Paltinis, jud. Caras- Severin, constituită din parcelele identificate CF. nr.: 32224, Nr. Top.:32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226, extravilan Paltinis, In suprafața totală de 27483mp.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U-03 **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

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

### REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERITORIULUI

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



### 2.1.1 Terenuri Agricole din intravilan

În zona **studiată** nu **există** terenuri având categoria de **folosință curți construcții** în intravilan.

### 2.1.2 Zonele cu **valoare peisagistică și zonele** naturale protejate

**Consiliul Județean Caras-Severin, împreună cu Consiliul Local Paltinis vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.**

### 2.1.3 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea **exploatării** acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

### 2.1.4 Resursele de **apă**

Autorizarea **executării lucrărilor** pentru **construcțiile** propuse în acest Regulament este permisă numai cu **avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).**

### 2.1.5. Zonele construite protejate

Autorizarea **executării construcțiilor** în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin **Hotărâre a Consiliului Caras-Severin, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Caras-Severin, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.**

## 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

---

### 2.2.1 Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, **fără** ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu **modificările** ulterioare privind autorizarea **executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;**
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în **construcții;**
- H.G.R. nr. 925/1995 privind **Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare** aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- **Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.**

#### 2.2.2 Expunerea la riscuri naturale

Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

#### 2.2.3 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.

#### 2.2.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

#### 2.2.5 Asigurarea echipării edilitare

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### 2.2.6 Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.7 Definirea indicilor urbanistici. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

### 3.UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 3.1 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafata de teren din teritoriul administrativ al comunei Paltinis, jud. Caras- Severin, constituita din parcelele identificate CF. nr.: 32224, Nr. Top.:32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226, extravilan Paltinis, In suprafata totala de 27483mp.

La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

**Zonă** mica **producție nepoluantă**, depozitare și servicii

#### 3.2 Utilizari permise

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Zonă** mica **producție nepoluantă**, depozitare și servicii

- Spatii de **producție industrială nepoluantă și activități** complementare, întreprinderisau ateliere de orice fel;
- Servicii **de tip industrial și cvasi industrial** cu caracter nepoluant;
- Depozite cu caracter nepoluant;
- **Activități de cercetare și dezvoltare tehnologică**;
- Sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici și mijlocii **desfășoară activități complexe bazate pe producția** de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- **Spații pentru administrația** coordonatoare a zonei;
- Incubatoare de afaceri pentru domeniile **industrial și cvasiindustrial**;
- Formare **profesională**;
- Cercetare si dezvoltare **tehnologică**;
- **Spații polifuncționale: sală conferințe**, centru **expozițional**, sediu administrativ;
- **Clădiri** administrative, birouri;
- **Staționări** auto și parking-uri;
- **Spații verzi** amenajate și sport;
- **Spații verzi și plantate** cu rol decorativ și de protecție, **plantații de protecție**;
- **Construcții** pentru echiparea tehnico-**edilitară** a zonei, subterane sau supateranecum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura **urbană** majoră.

---

### 3.3 Utilizari permise cu conditii

---

Profil **funcțional** admis cu **condiționări** pentru **Zonă** mica **producție nepoluantă**, depozitare și servicii:

- Sunt permise **activități complementare și de susținere** a funcțiunii principale a zonei;
- **Locuințe de serviciu** (Locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, **acordată în condițiile** contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate);
- **Locuințe de intervenție** (Locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită **prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice** — conf. Legii 114/1996 actualizate);
- **Locuințe de protocol** (Locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, **exclusiv pe durata exercitării** acestora — conf. Legii 114/1996 actualizate);

---

### 3.4 Interdicții temporare

---

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse **interdicției** temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere sau reglementare a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

---

### 3.5 Utilizari Interzise

---

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Zonă** mica **producție nepoluantă**, depozitare și servicii:

- **locuire** (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la subcapitolul 3.3);
- depozitarea de **deșuri** industriale, tehnologice etc. în afara **spațiilor** special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- **comerț și alimentație publică practicate** prin vitrine/ferestre;
- platforme de precolectare a **deșeurilor** urbane și depozite de **deșuri**;
- anexe pentru **creșterea** suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- **activități** industriale sau alte tipuri de **activități** care **generează** noxe, vibrații, zgomot, fum, miros.

---

### 3.6 Lucrări de utilitate publică

---

**Autorizarea executării** lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

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

##### 4.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

###### 4.1.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

###### 4.1.2 Amplasarea fata de aliniament

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

**Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Nefiind un aliniament stabilit, se va respecta distanța de minim 27.00m (din ax) fata de DN58 reprezentand zona de protectie a drumului;

Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

###### 4.1.3 Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

###### 4.1.4 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

**Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE;**

Se va respecta distanța de minim 10,00m față de limitele de proprietate laterale și posterioare;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

#### 4.1.5 Amplasarea fata de canalele de desecare

Nu este cazul.

#### 4.1.6 Lucrari de utilitate publica

Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

### 4.2 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

---

#### 4.2.1 Accesuri Carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

#### 4.2.2 Accesuri Pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare

### 4.3 Reguli cu privire la exhiparea tehnico-edilitara

---

#### 4.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul).

De la **dispozițiile** alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor **administrației** publice **competente în situația în care rețelele publice centralizate de echipare edilitară nu există**, astfel:

- se vor realiza **soluții** de echipare în sistem individual care **să** respecte normele sanitare și de **protecția** mediului, urmând ca beneficiarul **să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată**, atunci când aceasta se va executa (**dacă e cazul**);

Autorizarea **executării construcțiilor** este **permisă** doar **după** asigurarea **echipării** tehnico-edilitare în **condițiile** aliniatului precedent (**dacă e cazul**).

#### 4.3.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz, (**dacă e cazul**).

Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin **separatoare de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție**.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari (**dacă e cazul**).

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (**dacă e cazul**).

Alimentarea cu energie electrica

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 sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie **electrică** din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicatii

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 sau zonei înconjurătoare.

**Rețele** termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu **aducă** prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

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

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

#### 4.3.3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

### 4.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

---

#### 4.4.1 Parcelarea

**Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.**

Pentru a fi constructibil, un teren **trebuie să fie accesibil dintr-un drum public** (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Sunt permise alipiri și dezmembrări ulterioare ale parcelelor destinate producției și depozitării cu caracter nepoluant cu următoarele condiții:**

- să se păstreze valorile indicatorilor urbanistici propuși, a procentului minim de **25.00% spații verzi** - conf. **Aviz Oportunitate nr. 1/22.08.2022 în cadrul parcelelor și a limitei de implantare a construcțiilor**, asigurându-se **față** de noile limite de proprietate rezultate în urma **dezmembrării** minim 10,00m;
- să fie accesibile dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- parcelele rezultate să aibă forme regulate;
- să se păstreze prevederile cap. 3 – Utilizare **Funcțională**.

#### 4.4.2 Înălțimea constructiilor

**La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent (daca este cazul), cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;**

Se vor respecta:

- Regimul de **înălțime max.** P+1E
- $H_{max.} = 14.00$  m

#### 4.4.3 Aspectul exterior al constructiilor



Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului vecinătăților și a peisajului construit.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Conform Aviz Oportunitate nr. 1/22.08.2022 avem:

- POT<sub>max</sub>= 50%
- CUT<sub>max</sub>=1.2

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și împrejmuiri

---

4.5.1 Parcaje

**Suprafețele** parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. **Suprafețele** parcajelor **sedetermină** în funcție de **destinația** și de capacitatea **construcției**.

Vor fi **prevăzute** parcaje în funcție de specificul **activității**.

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

**Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de** posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație.

4.5.2 Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile **reprezintă construcțiile** sau **amenajările** cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de **proprietățile învecinate (dacă e cazul)**.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Împrejmirile se vor retrage cu min. 2,00m față de canalele de desecare cu care se învecinează terenul ce face obiectul PUZ.

Împrejmirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul).

#### 4.5.3 Gestionarea deseurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

#### 4.6 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi in cadrul parcelelor de productie si depozitare

##### 4.6.1 Domeniul de aplicare

Parcellele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate in teritoriul administrativ al comunei Paltinis, jud. Caras- Severin, constituita din parcellele identificate CF. nr.: 32224, Nr. Top.:32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226, extravilan Paltinis, In suprafata totala de 27483mp.

**Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.**

**Autorizația de construire se va emite pentru parcellele rezultate în urma dezmembrării terenului conform prevederilor din Regulamentul de Urbanism aferent prezentului PUZ, cap. 4.4.**

##### 4.6.2 Utilizari permise

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pe spațiile verzi din cadrul parcelelor de producție și depozitare:

- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- Accesuri pietonale și carosabile, împrejmuiri;
- Mobilier urban, amenajări peisagere, amenajări pentru odihnă și sport sau alte activități în aer liber compatibile, cabine poartă, edicule etc.;

##### 4.6.3 Utilizari permise cu conditii

Profil funcțional admis cu condiționări pe spațiile verzi din cadrul parcelelor de producție și depozitare:

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție subterane sau supraterane amenajate peisager, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și

racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, cu condiția asigurării în cadrul parcelei a procentului de 25.00% spații verzi.

- Platforme carosabile și parcări pentru autovehicule, pentru tir, pentru biciclete, cu condiția asigurării în cadrul parcelei a procentului de 25.00% spații verzi.

#### 4.6.4 Interdicții temporare

Nu este cazul

#### 4.6.5 Interdicții interzise

Se va respecta Legea spațiilor verzi nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare.

#### 4.7 Bilant Teritorial

Zone Functionale	Situatie Existenta		Situatie Propusa	
	Mp	%	Mp	%
Teren Studiat	27 483	100.00%	27 483	100.00%
Constructii mica productie nepoluanta, depozitare si servicii	-	-	13 741.50	50.00%
Total Circulatii	-	-	6870.75	25.00%
Spatii Verzi	-	-	6870.75	25.00%
POT	-	-	(max) 50.00%	
CUT	-	-	(max) 1.5	

#### 4.8 Indicatori Urbanistici

##### Zona Mica Productie Nepoluanta, Depozitare Si Servicii (27 483 mp)

- Regim maxim de inaltime: P+2E
- POT max = 50%
- CUT max = 1.5
- Hmax = 14.00m
- Spatii verzi min 25.00%

#### 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Intocmit,  
**Arh. Victor Balutiu**



Coordonator urbanism,  
**Arh. Boldog Elemer**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL JUDEȚEAN

Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA  
Tel. +40 - (0)255 - 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127  
E-mail: ejes@ejes.ro

ARHITECT ȘEF

Nr. 5540 din 22.03.2022

Ref. nr. 6478 din 22.03.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 115 din 22.03.2022

ÎN SCOPUL: ELABORARE PUZ - ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE ȘI SERVICII

Ca urmare a cererii adresate de MIHAI GHERGHER reprezentată de RODINA IULIAN - CORNEL, cu domiciliul în județul TIMIS, municipiul TIMIȘOARA, strada DR GRIGORE T POPA, nr. 32, ap. 37, tel. 0765.204.054, email ghergher.mihai@gmail.com, înregistrată la nr. 5540 din 09.03.2022.

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat în județul CARAȘ-SEVERIN,

Comuna PĂLTINIȘ , sat PĂLTINIȘ , extravilan , CF 32224 , 32226 , nr. cad. 32224 , 32226 , identificat prin plan de situatie ;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 237 / 2012 , faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al PĂLTINIȘ , nr. 37 din 02.11.2012  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile sunt situate pe teritoriul administrativ al comunei Păltiniș, în extravilan, proprietatea lui GHERGHER MIHAI și soția GHERGHER ANDREEA NICOLETA, conform extras CF nr. 32224 și extras CF nr. 32226 Păltiniș. Terenurile sunt adiacente drumului național DN 58.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - livadă, conform extrase CF.  
Destinația stabilită - terenuri aflate în circuitul agricol, conform reglementări PUG.  
În avizul emis de primăria comunei Păltiniș, nu s-a specificat zona fiscală a amplasamentelor.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața de teren - 27.483 mp, rezultată din cele două Extrase CF (12.024 mp + 15.459 mp).  
Având în vedere destinația terenurilor conform PUG, se va elabora o documentație de plan urbanistic zonal. Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la : organizarea rețelei stradale; organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. Termenul de valabilitate PUG Paltiniș, prelungit prin HCL nr. 37/02.11.2012, este de până la data de 02.11.2022.

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE:

Planul urbanistic zonal se va elabora conform art. 32 alin (1) pct. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pe baza unui aviz de oportunitate, conform art. 32 alin (3) al aceleiași legi. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele : teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise. După aprobarea prin hotărârea consiliului local a planului urbanistic zonal, primăria este obligată să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a acestuia către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Se face mențiunea că procedura pentru începerea autorizării executării lucrărilor de construcții, se va putea realiza numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia. Se va asigura informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului nr. 2701/2010.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru: **ELABORARE PUZ - ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE ȘI SERVICII**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Caraș-Severin, str. Petru Maior nr. 73, 320111 Resita, Telefon: +40 255 223053, +40 255 231526, Fax: +40 255 226729, E-mail: office@apmcs.ro**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a scorului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a scorului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

- alimentare cu apă
- gaze naturale
- canalizare
- telefonizare
- alimentare cu energie electrică
- salubritate
- alimentare cu energie termică
- transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecție civilă
- sănătatea populației

d.3) specifice ale administrației publice centrale ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
Aviz Administrator de drum național DN 58;Aviz Poliția Rutieră;Aviz Stat Major General ;Aviz de oportunitate eliberat de Consiliul Județean ;Aviz Arhitect-șef al Consiliului Județean ;Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin, privind zonele cu valoare de patrimoniu, după caz.

d.4) Studii de specialitate:

Documentația de urbanism PUZ în format digital ;  
Documentația de PUZ, avizată și aprobată prin HCL Paltiniș;  
HCL Paltiniș de aprobare PUZ;  
Extras CF și extras de plan cadastral, actualizate la zi;  
Suport topografic/cadastral actualizat, recepționat OCPI ;  
Unificarea parcelelor, cu specificația că orice intenție de construire este permisă numai pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile legii nr. 50/1991 actualizată, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil, identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) ;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- Taxe : aviz de oportunitate - 50 lei; aviz arhitect-șef - 15 lei.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

ROMEO-DAN DUNCA



SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,

LAURENȚIU DARIAN CIOBANU

ARHITECT ȘEF,

LUMINITA-GAROFITA MUNTEANU

Achitat taxa de 139,41 lei, conform Chitanta nr. 268 din 09/03/2022  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

**CALCULUL SUPRAFETEI**  
parceta  
32224

Calculul suprafetei a fost realizat prin metode analitice utilizand coordonatele stereografice ale punctelor de contur ale parcelei mai sus mentionate  
Aceste coordonate si suprafata calculata sunt prevazute in tabelul de mai jos:

Parcela (32224)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	441522.301	276055.417	26.249
2	441498.334	276066.121	27.448
3	441484.877	276042.198	13.722
4	441476.756	276031.137	27.873
5	441459.904	276008.935	20.294
6	441446.851	275993.396	11.309
7	441438.195	275986.118	130.644
8	441546.474	275913.019	6.124
9	441548.225	275918.887	20.877
10	441554.625	275938.759	20.702
11	441561.513	275958.281	16.402
12	441567.192	275973.669	1.511
13	441567.722	275975.084	35.586
14	441580.586	276008.263	19.310
15	441587.580	276026.262	14.063
16	441574.740	276031.997	11.092
17	441564.612	276036.520	7.491
18	441557.772	276039.575	9.480
19	441549.116	276043.441	11.571
20	441538.551	276048.159	7.842
21	441531.391	276051.357	9.955

S(1)=12024 mp P=449.544m

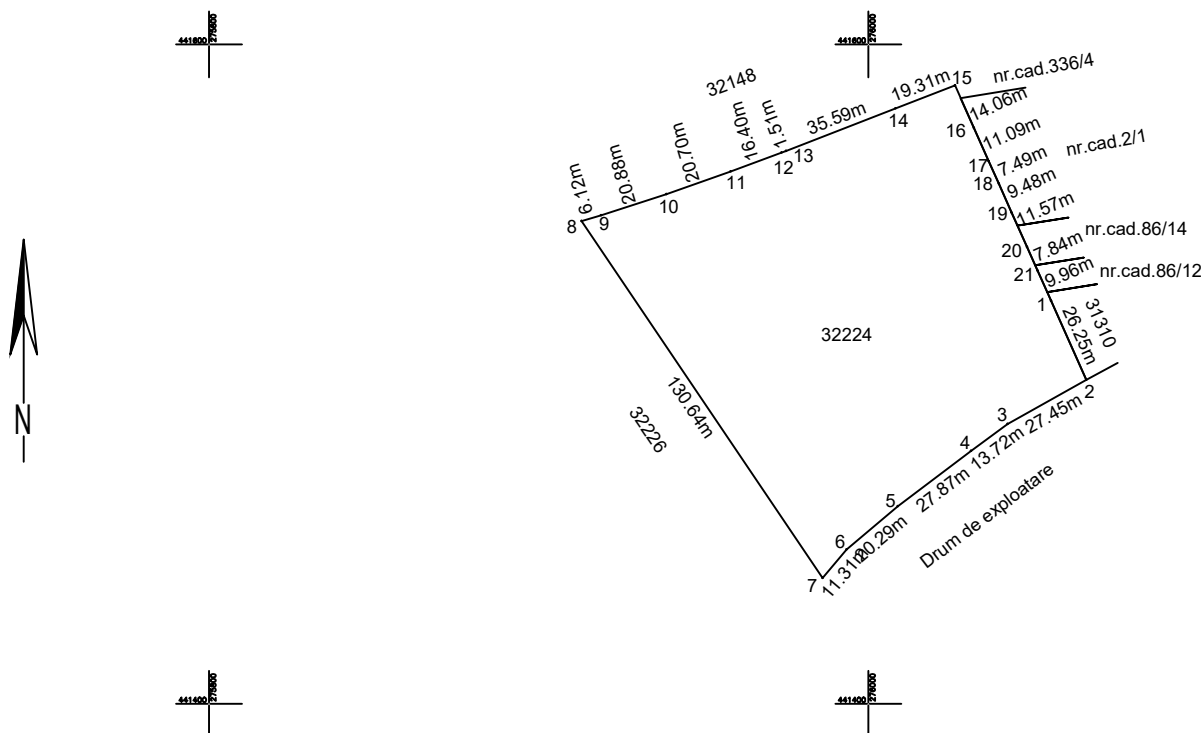
Executat:  
SC SAURO CAD SRL  
Autorizatie Clasa I SERIA RO-B-J  
NR.1196/10.08.2017  
Certificat de autorizare - seria RO-TM-F  
Nr. 0087/20.01.2011 Tigan Constantin

## Plan de amplasament si delimitare imobil

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
32224	12024	Extravilan Paltinis, Jud. CARAS-SEVERIN

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
32224	PALTINIS



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	12024	Teren neimprejmuit
Total			-

## B. Date referitoare la Constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuini
Total			

Suprafata totala a imobilului = 12024 mp  
Suprafata din act = 12024 mp

<p><b>Executant ...SC SAURO CAD SRL</b></p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren</p> <p>Semnătura și ștampila <b>SC SAURO CAD SRL</b> Autorizație Clasa I SERIA RO-B-J NR.1196/10.08.2017 Certificat de autorizare - seria RO-TM-F Nr. 0087/20.01.2011 Tigan Constantin Data 20.05.2022</p>	<p><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Semnătura și parafa</p> <p>Data..... Ștampila BCPI</p>
---	--

\* În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.



ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL CARAȘ-SEVERIN.....

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: PURE H2O CONNECTION S.R.L.

Sediu social: Sat Păitiniș, Comuna Păitiniș, Nr. 13, Județ Caraș-Severin

Activitatea principală: 1107 - Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice; producția de ape minerale și alte ape îmbuteliate

Cod Unic de Înregistrare: 43707448      din data de: 10.02.2021

Identificator Unic la Nivel European (EUID): R00NRCJ11/74/2021  
Nr. de ordine în registrul comerțului: 111/74/10.02.2021  
Data eliberării: 11.02.2021

Director,  
Valentin POPA



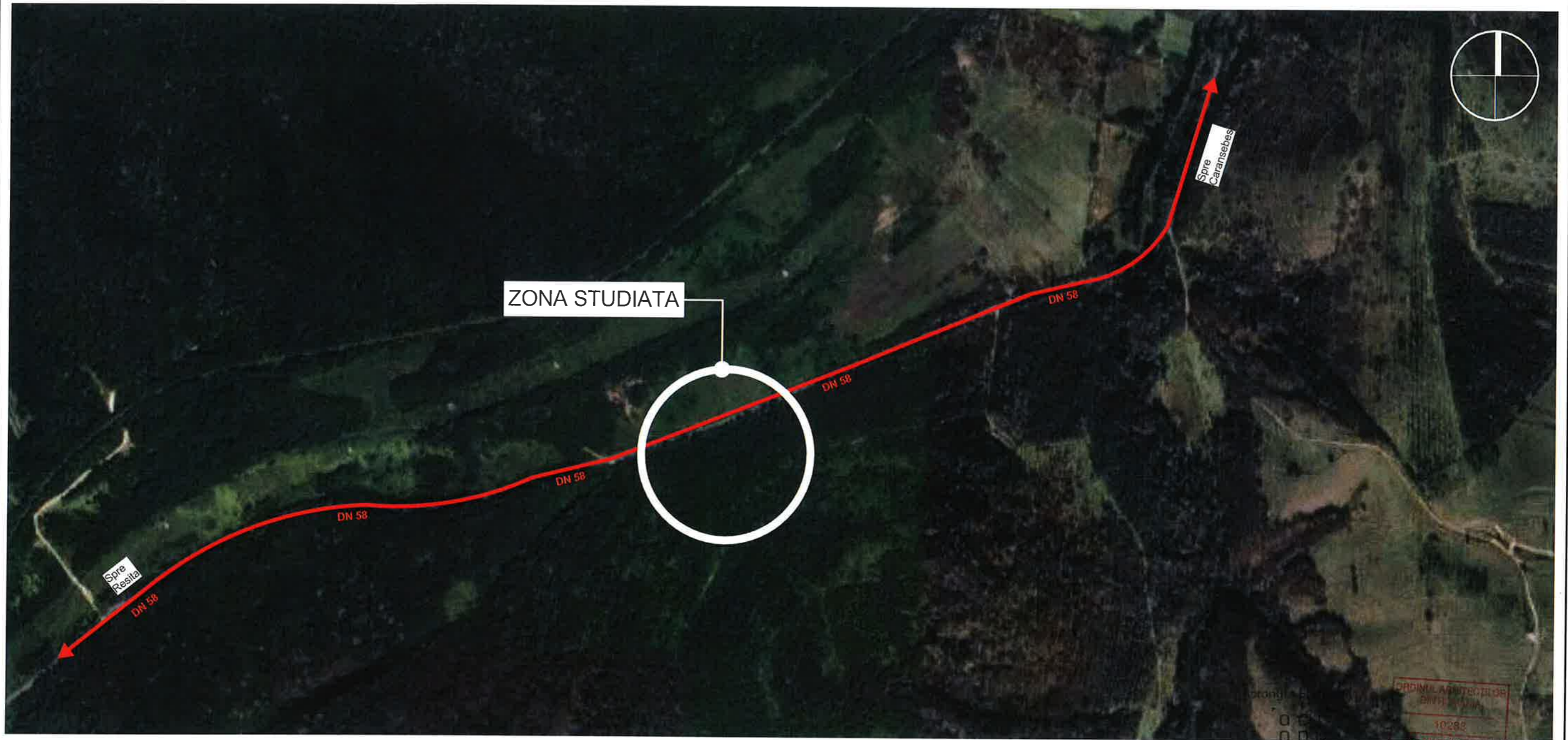
Seria B Nr. 4112517

# PLAN URBANISTIC ZONAL

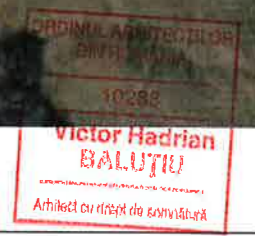
ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII

Com. Paltinis, Sat Paltinis, jud Caras Severin CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226

- Plan de incadrare Teritoriu -



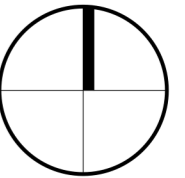
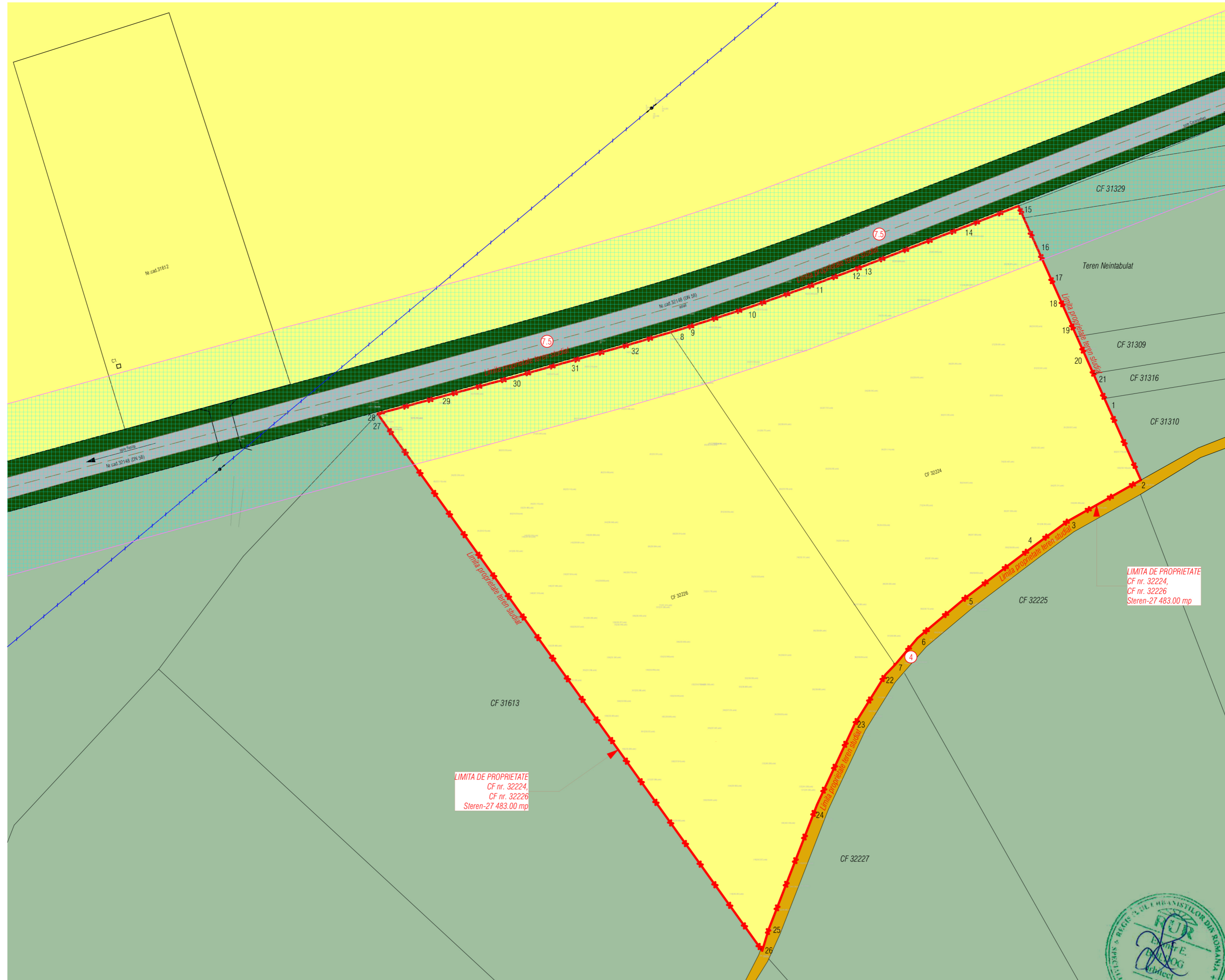
**m.s.**  
CUI 42276665  
Timisoara



Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	S.C.Acronym Studio S.R.L.	Timisoara, str. Maresal Constantin Prezan, bl. 78, ap 29 Tel: 0752025129 / 0733915971 E-mail: acronym.studio@gmail.com Rep. Com. J35/462/2020 C.U.I. 42276665		Beneficiar: PURE H2O CONNECTION SRL Amplasament: Com. Paltinis, Sat Paltinis, jud Caras Severin CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224; CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226
Proiectat	arh. Baluti Victor	<i>[Signature]</i>	Scara: 1:10000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Desenat	arh. Baluti Victor	<i>[Signature]</i>	Data: APR. 2022	Faza: P.U.Z.
Verificat	arh. Baluti Victor	<i>[Signature]</i>		Titlu plansa: Plan de incadrare Teritoriu
				Proiect nr.: 08/2022 Plansa nr.: U-01

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei Acronym Studio SRL. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al Acronym Studio SRL.

- Plan situatie existent -



Parcela (32224)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(j,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	441522.301	276055.417	26.249
2	441498.334	276066.121	27.448
3	441484.877	276042.198	13.722
4	441476.756	276031.137	27.873
5	441459.904	276008.935	20.294
6	441446.851	275993.396	11.309
7	441438.195	275986.118	130.644
8	441546.474	275913.019	6.124
9	441548.225	275918.887	20.877
10	441554.625	275938.759	20.702
11	441561.513	275958.281	16.402
12	441567.192	275973.669	1.511
13	441567.722	275975.084	35.586
14	441580.586	276008.263	19.310
15	441587.580	276026.262	14.063
16	441574.740	276031.997	11.092
17	441564.612	276036.520	7.491
18	441557.772	276039.575	9.480
19	441549.116	276043.441	11.571
20	441538.551	276048.159	7.842
21	441531.391	276051.357	9.955

S(1) = 12024 mp P = 449.544m

Parcela (32226)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(j,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	441546.474	275913.019	130.644
2	441438.195	275986.118	4.478
3	441434.986	275982.995	19.175
4	441418.703	275972.868	28.773
5	441392.623	275960.713	43.716
6	441351.863	275944.910	7.166
7	441345.002	275942.840	214.327
8	441519.275	275818.081	0.725
9	441519.884	275817.688	21.081
10	441525.406	275838.033	24.446
11	441531.785	275861.632	19.254
12	441537.008	275880.164	20.424
13	441542.537	275899.825	13.769

S(1) = 15459 mp P = 547.978m

LIMITA DE PROPRIETATE  
CF nr. 32224,  
CF nr. 32226  
Stere-27 483.00 mp

LIMITA DE PROPRIETATE  
CF nr. 32224,  
CF nr. 32226  
Stere-27 483.00 mp

## LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA DE PROPRIETATE (CONFORM CF) A TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL P.U.Z
  - LIMITE PARCELE EXISTENTE CONFORM OCPI
  - LIMITE PLANURI DE URBANISTICE APROBATE
- SIMBOLURI**
- NUMAR CADASTRAL PARCELE EXISTENTE
  - ZONA DE PROTECTIE SANITARA A CULLIARULUI EXISTENT PARALEL CU DJ 592-56.5 M DIN AXUL DRUMULUI
- ZONIFICARE EXISTENTA/REGLEMENTATA**
- TEREN ARABIL EXISTENT

## CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE/REGLEMENTATE

- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
- CAROSABIL AUTO/ CIRCULATIE PIETONALA REGLEMENTATE
- ZONE VERZI DE ALINAMENT REGLEMENTATE
- TRASEUL LINEI ELECTRICE LEA 20 KV - DE REZERVA
- DIMENSIUNE PROFIL STRADAL



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
10288  
Victor Hadrian  
BALUTIU  
Arhitect cu drept de serviliura

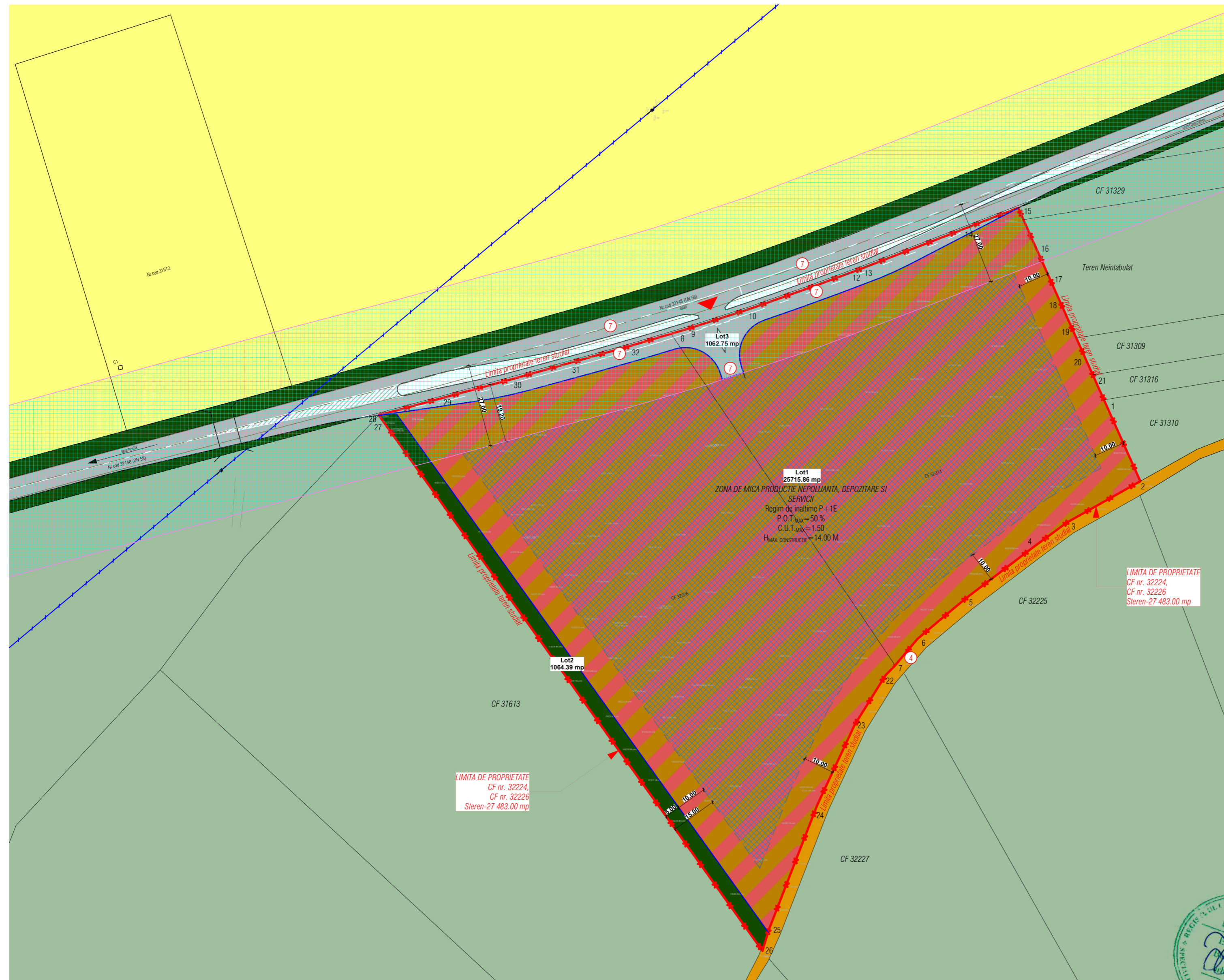
Acronym Studio S.R.L.  
acronym  
CUI 42276665  
Timisoara

Coordonator urbanism: Boldog Elemer

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Căritia	Referat / Expertiza Nr. / Data
o c r y m . s	S.C.Acronym Studio S.R.L.	Timisoara, str. Mareșal Constantin Pleșan, bl. 78, ap.29 Tel: 0753095120 / 0733919371 E-mail: acronym102@gmail.com Reg. Com. J50/462/2020 C.U.I. 42276665		Beneficiar: PURE H2O CONNECTION SRL Amplasament: Com. Paltinis, Sat Paltinis, jud Caras Severin CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224, CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226
Proiectat	arh. Balutiu Victor	<i>Balutiu Victor</i>	Scara: 1:1000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Desenat	arh. Balutiu Victor	<i>Balutiu Victor</i>	Data: APR. 2022	Faza: P.U.Z.
Verificat	arh. Balutiu Victor	<i>Balutiu Victor</i>		Planșa nr.: U-02

Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru activitatea de proiectare a Acronym Studio S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru activitatea de proiectare a Acronym Studio S.R.L.

- Reglementari urbanistice -



Parcela (32224)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	441522.301	276055.417	26.249
2	441498.334	276066.121	27.448
3	441484.877	276042.198	13.722
4	441476.756	276031.137	27.873
5	441459.904	276008.935	20.294
6	441446.851	275993.396	11.309
7	441438.195	275986.118	130.644
8	441546.474	275913.019	6.124
9	441548.225	275918.887	20.877
10	441554.625	275938.759	20.702
11	441561.513	275958.281	16.402
12	441567.192	275973.669	1.511
13	441567.722	275975.084	35.586
14	441580.586	276008.263	19.310
15	441587.580	276026.262	14.063
16	441574.740	276031.997	11.092
17	441564.612	276036.520	7.491
18	441557.772	276039.575	9.480
19	441549.116	276043.441	11.571
20	441538.551	276048.159	7.842
21	441531.391	276051.357	9.955

S(1)=12024 mp P=449.544m

Parcela (32226)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	441546.474	275913.019	130.644
7	441438.195	275986.118	4.478
22	441434.986	275982.995	19.175
23	441418.703	275972.868	28.773
24	441392.623	275960.713	43.716
25	441351.863	275944.910	7.166
26	441345.002	275942.840	214.327
27	441519.275	275818.081	0.725
28	441519.884	275817.688	21.081
29	441525.406	275838.033	24.446
30	441531.785	275861.632	19.254
31	441537.008	275880.164	20.424
32	441542.537	275899.825	13.769

S(1)=15459 mp P=547.978m

ZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII  
Regim de inaltime P+2E  
P.O.T.<sub>MAX</sub>=50 %  
C.U.T.<sub>MAX</sub>=1.50  
H<sub>MAX</sub> CONSTRUCTIE=14.00 M

ZONE FUNCTIONALE	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Terenui studiat	27 483	100.00%		100.00%
Zona productie, depozitare si servicii	-	-	13 741.50	50.00%
Total circulatii	-	-	6870.75	25.00%
Spatii verzi	-	-	6870.75	25.00%
POT		0.00%		(max) 50.00%
CUT		0.00		(max) 1.50

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
10288  
Victor Hadrian  
BALUTIU  
Arhitect cu drept de semnatura

Acronym Studio S.R.L.  
a c r o n y m . s  
CUI 42276665  
Timisoara

### LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE (CONFORM CF) A TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL P.U.Z
- LIMITE PARCELE EXISTENTE CONFORM OCPI
- DN - CAROSABIL AUTO EXISTENT
- NUMAR CADASTRAL PARCELE EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA A CULUIRULUI EXISTENT PARALEL CU DN 58 - 27M DIN AXUL DRUMULUI
- ACCES AUTO PARCELA
- TRASEU LINIE ELECTRICA LEA 20 KV - DE REZERVA

### ZONIFICARE EXISTENTA/REGLEMENTATA

- TEREN ARABIL EXISTENT
- LIVADA

### CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE/REGLEMENTATE

- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
- CAROSABIL AUTO/ CIRCULATIE PIETONALA REGLEMENTATE
- ZONE VERZI DE ALINIAMENT REGLEMENTATE

### ZONIFICARE PROPUSA

- LIMITE PARCELE PROPUSE
- ZONA PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA DE CONSTRUCTIBILITATE
- ZONE VERZI PROPUSE

### CAI DE COMUNICATIE PROPUSE

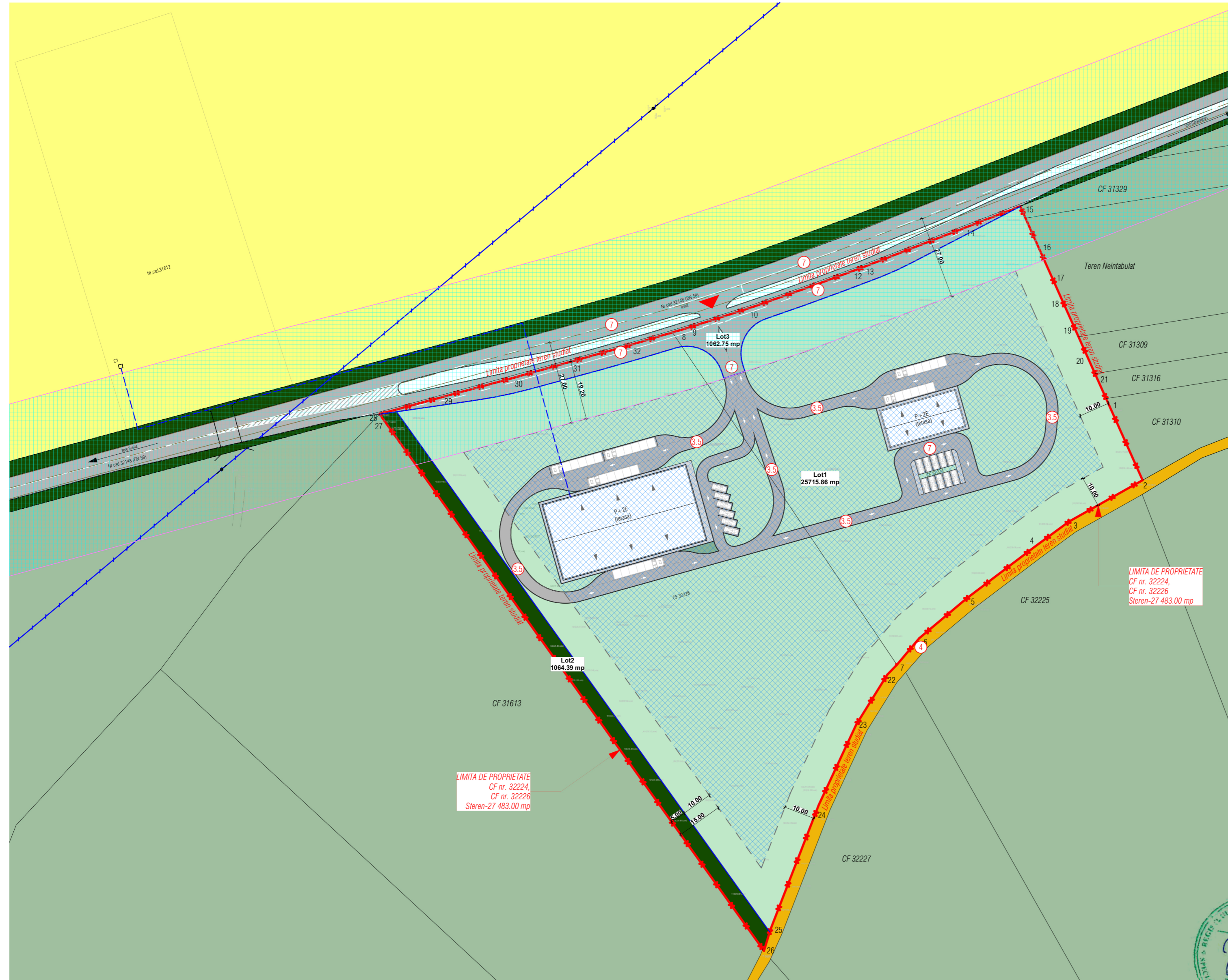
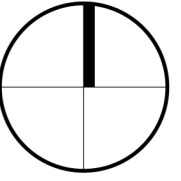
- CAROSABIL AUTO/ CIRCULATIE PIETONALA PROPUSE
- DIMENSIONE PROFIL STRADAL



Coordonator proiect: Victor Hadrian Balutiu

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
Verificat	arh. Balutiu Victor	<i>[Signature]</i>	1:1000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Desenat	arh. Balutiu Victor	<i>[Signature]</i>	APR. 2022	Titlu plansa: Reglementari urbanistice
Proiectat	arh. Balutiu Victor	<i>[Signature]</i>		

- Mobilare urbana -



Parcela (32224)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	441522.301	276055.417	26.249
2	441498.334	276066.121	27.448
3	441484.877	276042.198	13.722
4	441476.756	276031.137	27.873
5	441459.904	276008.935	20.294
6	441446.851	275993.396	11.309
7	441438.195	275986.118	130.644
8	441546.474	275913.019	6.124
9	441548.225	275918.887	20.877
10	441554.625	275938.759	20.702
11	441561.513	275958.281	16.402
12	441567.192	275973.669	1.511
13	441567.722	275975.084	35.586
14	441580.586	276008.263	19.310
15	441587.580	276026.262	14.063
16	441574.740	276031.997	11.092
17	441564.612	276036.520	7.491
18	441557.772	276039.575	9.480
19	441549.116	276043.441	11.571
20	441538.551	276048.159	7.842
21	441531.391	276051.357	9.955

S(1)=12024 mp P=449.544m

Parcela (32226)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	441546.474	275913.019	130.644
7	441438.195	275986.118	4.478
22	441434.986	275982.995	19.175
23	441418.703	275972.868	28.773
24	441392.623	275960.713	43.716
25	441351.863	275944.910	7.166
26	441345.002	275942.840	214.327
27	441519.275	275818.081	0.725
28	441519.894	275817.688	21.081
29	441525.406	275838.033	24.446
30	441531.785	275861.632	19.254
31	441537.008	275880.164	20.424
32	441542.537	275899.825	13.769

S(1)=15459 mp P=547.978m

ZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII  
 Regim de inaltime P+2E  
 P.O.T.<sub>MAX</sub> = 50 %  
 C.U.T.<sub>MAX</sub> = 1.50  
 H<sub>MAX</sub> CONSTRUCTIE = 14.00 M

ZONE FUNCTIONALE	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat	27 483	100.00%		100.00%
Zona productie, depozitare si servicii	-	-	13 741.50	50.00%
Total circulatii	-	-	6870.75	25.00%
Spatii verzi	-	-	6870.75	25.00%
POT	0.00%		(max) 50.00%	
CUT	0.00		(max) 1.50	



ORDINUL ARHITECTURILOR  
 DIN ROMANIA  
 10288  
**Victor Hadrian BALUTIU**  
 Arhitect cu drept de semnatura

**acronym s**  
 CUI 4227665  
 Timisoara

### LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE (CONFORM CF) A TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL P.U.Z
- LIMITE PARCELE EXISTENTE CONFORM OCPI
- DN - CAROSABIL AUTO EXISTENT
- NUMAR CADASTRAL PARCELE EXISTENTE
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA A CULIARULUI EXISTENT PARALEL CU DN 58 - 27M DIN AXUL DRUMULUI
- ACCES AUTO PARCELA
- TRASEU LIE ELECTRICA LEA 20 KV - DE REZERVA
- CONDUCTUA APA - IZVOR

### ZONIFICARE EXISTENTA/REGLEMENTATA

- TEREN ARABIL EXISTENT
- LIVADA

### CAI DE COMUNICATIE EXISTENTE/REGLEMENTATE

- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
- CAROSABIL AUTO/ CIRCULATIE PIETONALA REGLEMENTATE
- ZONE VERZI DE ALINIAMENT REGLEMENTATE

### ZONIFICARE PROPUSA

- LIMITE PARCELE PROPUSE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- ZONE SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA VERDE CE URMEAZA A FI INTABULATA
- ZONA DE CONSTRUCTIBILITATE
- CAI DE COMUNICATIE PROPUSE
- CAROSABIL AUTO/ CIRCULATIE PIETONALA PROPUSE
- DIMENSIUNE PROFIL STRADAL

Coordonator urbanistic: **Victor Hadrian Balutiu**

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	S.C.Acronym Studio S.R.L.		Timisoara, str. Mersal Constantin Pean, st. 78, ap 29 Tel: 0752095129 / 0733915971 E-mail: acronym.studio@gmail.com Reg. Com: J50/462/2020 C.U.I.: 4227665	Beneficiar: PURE H2O CONNECTION SRL Amplasament: Com. Paltinis, Sat Paltinis, jud Caras Severin CF. nr.: 32224, Nr. Top.: 32224, CF. nr.: 32226, Nr. Top.: 32226
Proiectat	arh. Balutiu Victor		Scara: 1:1000, 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ ZONA MICA PRODUCTIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Desenat	arh. Balutiu Victor		Data: APR. 2022	Faza: P.U.Z.
Verificat	arh. Balutiu Victor			Titlu planşa: Mobilare urbana Planşa nr.: U-04