

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în com. LUPAC, sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M
în comuna LUPAC, sat RAFNIC
Jud. CARAȘ-SEVERIN**

februarie 2019

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în com. LUPAC, sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

DENUMIREA PROIECTULUI: **PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în
Com. LUPAC, sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN**

BENEFICIAR : BUNEA MARIAN și BUNEA MIREL-MARIA

FAZA : P.U.Z.

PROIECTANT : B.I.A. „C. MATEI”

PROIECT Nr. : 75/2019

DATA ELABORĂRII : februarie 2019

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Borderou general
3. Colectiv de elaborare
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Plan încadrare în zonă | sc. 1:5.000 |
| 2. Plan situația existentă | sc. 1:1.000 |
| 3. Reglementări urbanistice - zonificare | sc. 1:500 |
| 4. Echipare edilitară | sc. 1:500 |
| 5. Tipul de proprietate | sc. 1:1.000 |
| 6. P.A.D. | sc. 1:500 |

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Casa familială cu regim de înălțime P+M propusă va fi amplasată în RAFNIC, pe teren proprietatea fam. BUNEA MARIAN și BUNEA MIRELA-MARIA, în suprafață de 719 mp, categorie de folosință, actuală "arabil, identificat în CF LUPAC în fila nr. 32295 sub top cad.32295.

NOTĂ: în baza înscrierii din fila CF, până în 2017, terenul a avut categorie de folosință intravilan deși în evidențele Oficiului de cadastru Caraș-Severin acest teren este în înscris ca fiind extravilan ca urmare a politicii forțate promovate înainte de 1989, când se impunea reducerea sub orice formă a intravilanului.

La vizionarea amplasamentului, acesta oricum nu este "arabil", fiind vorba de un teren pe care au existat construcții și pe care a crescut vegetație spontană, oricum numai arabil nu este, putând fi clasificat ca "teren neproductiv".

Din discuția cu beneficiarul am reținut că la cumpărare terenul figura ca intravilan, considerent pentru care a făcut prezenta achiziție.

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării

Raportat la solicitarea din tema de program elaborată de beneficiar, documentația are drept scop final construirea unei case familiale unde are în vedere să locuiască pe perioada concediilor pe care le petrece acum în țară și în final, la retragerea la pensie să locuiască aici permanent.

Pentru zona studiată nu există reglementări fiind vorba de un teren în prezent în extravilan cu categorie de folosință înscrisă – arabil – .

1.3. Surse de documentare

S-a făcut ridicarea topografică a suprafeței de teren studiate pe care urmează să fie realizată investiția; este anexat prezentei P.A.D.-ul avizat O.C.P.I.

Coordonatele punctelor de contur ale perimetrului sunt:

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în com. LUPAC. sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

Nr. Pct	X	Y
1.	248163.791	491681.910
2.	248184.718	419643.705
3.	248170.918	419635.123
4.	248149.270	419674.644

Au fost analizate prevederile PUG-ului Com. loc LUPAC, ocazie cu care am reținut că nu sunt instituite restricții pentru zona de interes.

A fost de asemenea elaborat un studiu geotehnic, care stabilește condițiile de construibilitate pe amplasament, concluzionând că terenul este bun, utilizabil pentru amplasarea construcțiilor fără măsuri speciale.

Nu se cunosc alte proiecte de investiții conexe în vecinătatea amplasamentului studiat, pentru domenii care pot privi dezvoltarea urbanistică a zonei, însă structurarea parcelelor (cu suprafețe similar egale în suprafață în jur de 800 mp) indică faptul că aici au fost cândva case și este posibil ca și alți proprietari ai terenurilor din zonă să revină și să reconstruiască aici case.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Rafnicul este situat în centrul județului Caraș-Severin, la 16 km sud față de mun. Reșița și la 6 km sud față de Lupac.

Satul Rafnic este una din așezările înființate de carașoveni, o populație de origine slavă fugită din calea invaziei otomane din Peninsula Balcanică și stabilită în zonă în sec al. XVI-lea la Carașova și în împrejurimi la Lupac și Iabalcea. Aceștia s-au extins în jurul anilor 1690 și au înființat așezări noi, Clocotici, Rafnic și Vodnic.

Prima atestare documentară a Rafnicului datează din 1690 – 1700, în însemnările lui Marsigli, care menționează numele așezării Ravnic, aparținătoare județului Vîrșeț.

De religie romano – catolică, croații din Rafnic și-au înființat parohia în 1789, iar biserica au ridicat-o în 1825.

Populația este majoritar croată, 96%.

Potențial de dezvoltare.

Realizarea proiectului are ca scop să asigure spațiul locuit pentru familia Bunea poate fi un început pentru refacerea uneia din vechile zone de locuințe individuale în Rafnic, date fiind favorabilitățile oferite de amplasarea parcelelor în teritoriu.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul propus prin prezentul proiect pentru construirea unei case familiale în loc. Rafnic este amplasat în sud estul zonei construite a localității.

Suprafața terenului destinat construirii locuinței este de 719 mp, proprietatea fam. Bunea Marian și soția Bunea Mirela-Maria.

Caracteristici geofizice ale terenului;

Studiul geotehnic a fost elaborat în vederea stabilirii succesiunii litostratigrafice și a caracteristicilor fizico-mecanice ale rocilor care alcatuiesc terenul de fundare pentru construirea sălii unei case familiale în satul Rafnic, comuna Lupac, jud. Caraș-Severin .

Beneficiara lucrării este fam. Bunea Marian.

1.2. Localizarea amplasamentului

1.3. Modalități de cercetare

Investigarea terenului de fundare a fost efectuată prin probarea geologică și geotehnică a unui puț, **sondaj geotehnic**, cu adâncimea de -2,00m de la suprafața terenului.

Aceste date au fost coroborate cu cele existente în literatura de specialitate în domeniu.

II. DATE GENERALE

II.1. Geomorfologia

Zona Rafnic este parte integrantă a părții central-nordice a munților Banatului, sub forma unui mic bazin post tectonic. Acest bazin, numit Carasova-Clocotici-Vodnic-Rafnic, este constituit din formațiuni de ramă și fundament aparținând pâzelor de șariaj, peste care se dispun formațiuni sedimentare de umplutură, de vârstă neogenă.

Relieful este de tip colinar, cu culmi domoale ce nu depășesc 300 m altitudine, văi lungi, cu versanți aplatizați.

2.2. Geologia

Bazinul posttectonic Carașova-Clocotici-Vodnic-Rafnic, este

constituit din formațiuni de ramă și fundament aparținând pânzelor de șariaj, formațiuni de umplutură de vârstă neogenă, cu resturi postlaramice. Pânzelor de șariaj li se asociază magmatitele banatitice și produsele acestora.

Domeniul pânzelor de șariaj înglobează unitățile :

- pânza getică ;
- pânza supragetică.

Ele se află în raporturi anormale de suprapunere. Unitatea pânzei getice cuprinde :

- pânza getica propriu-zisă (unitatea de Semenici) ;
- pânza de Reșița.

Unitatea pânzei supragetice cuprinde :

- pânza de Moniom (cu depozite vulcanogene paleozoice medii, metamorfozate) ;
- pânza de Bocșa (cu formațiuni cristalofiliene și sedimentare mezozoice).

Cuvertura post-laramică cuprinde depozite sedimentare, terigene, depuse ulterior șariajului getic în zone alpine afundate local, invadate de apele mării Tethys. Se separă două cicluri sedimentogene atribuite Miocenului și respectiv Pliocenului. Remarcăm dezvoltarea puternică în zona Rafnic a Pliocenului reprezentat prin depozite ponțiene constituite din pietrișuri, nisipuri, argile, strate de cărbuni, peste care parazitează formațiuni deluviale de natură argiloasă nisipoasă.

2.3. Hidrogeologia

Rețeaua hidrografică este tributară râului Caraș prin intermediul cursurilor principale (Valea Gelugului, Valea Rafnicului, V. Clocotici, V. Nermetului), cărora li se asociază pâraie cu funcționare sezonieră cum este ogasul Cusnicioune. Pânza freatică cantonată în formațiunile pliocene a fost identificată în fantanile din zona la cca -3m CTN în perioadele cu precipitații puternice.

2.4. Seismicitatea

Conform Normativ P100-1/2013, privind hazardul seismic pe teritoriul României, zona Rafnic se încadrează într-un areal caracterizat de valori ale parametrilor de calcul $T_c=0,7s$ și $a_g=0,15g$.

PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în com. LUPAC. sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

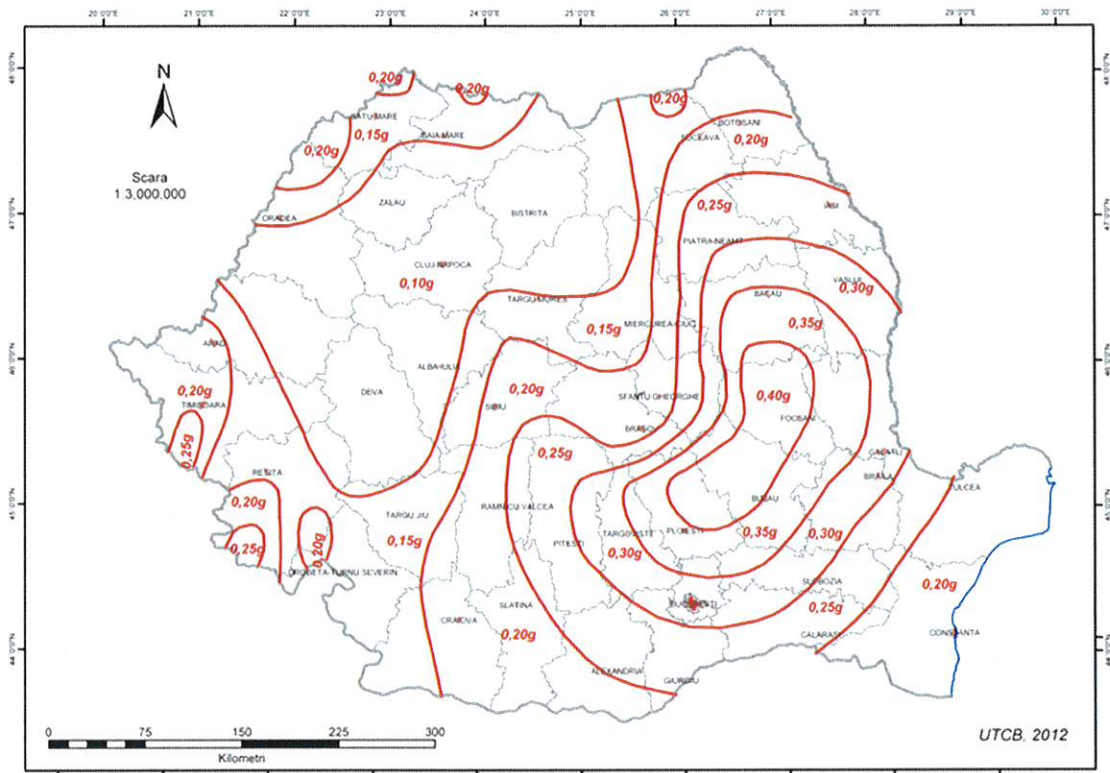


Figura 2.4.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

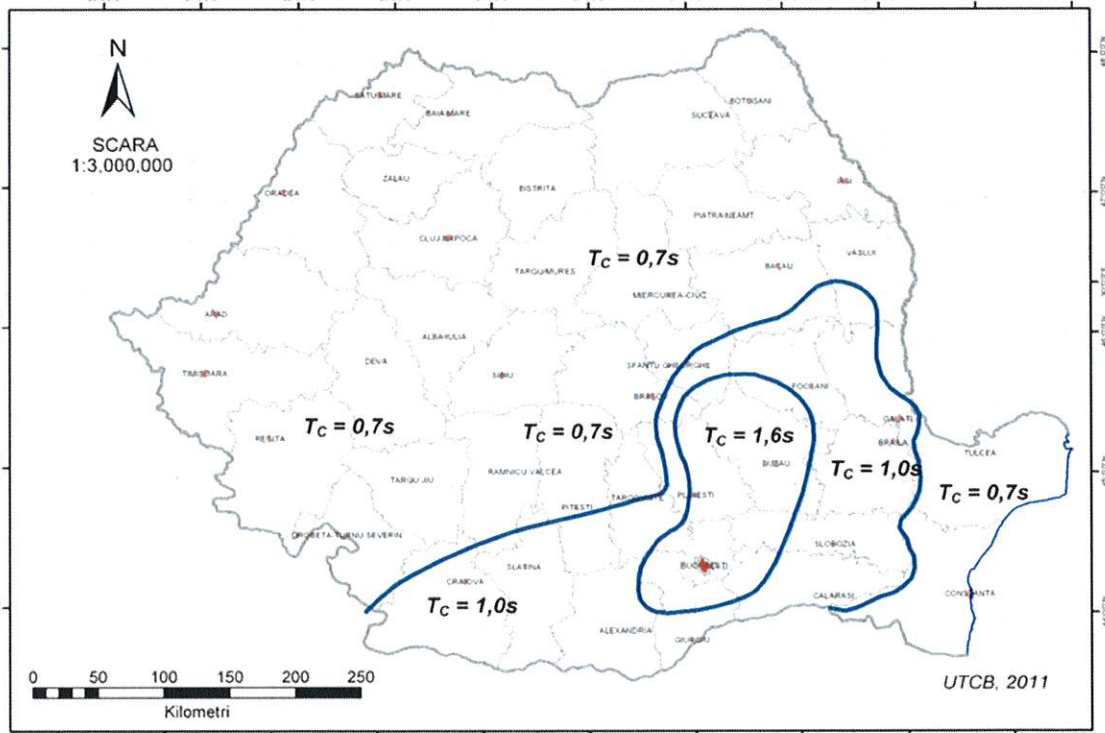


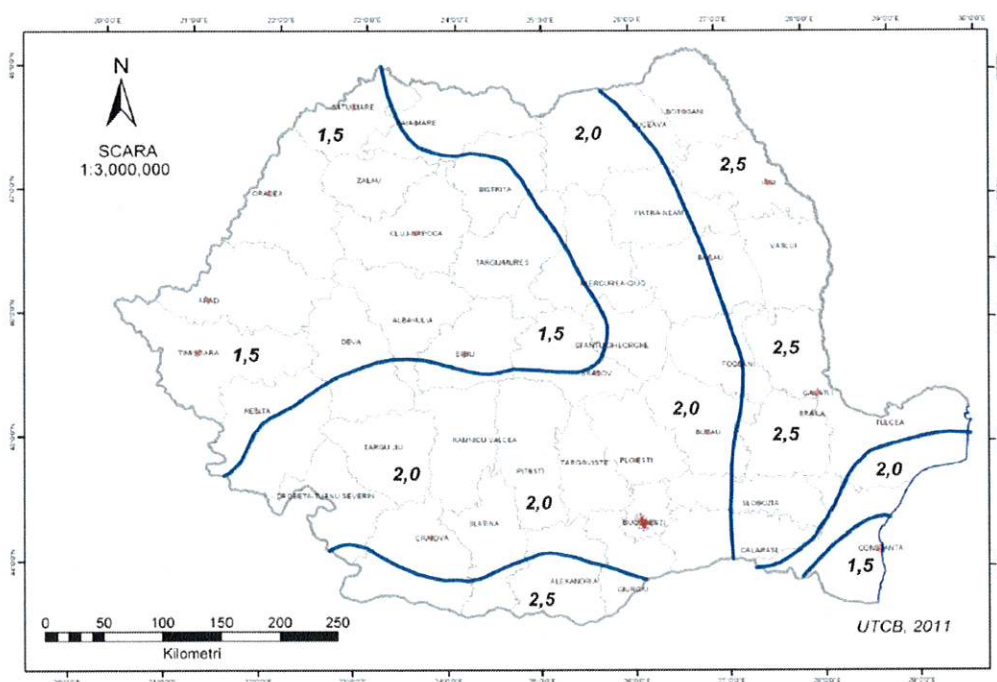
Figura 2.4.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

2.5. Cadrul climatic

Climatul este moderat, influențat de aerul umed al Oceanului Atlantic și de aerul cald submediteranean. Temperatura medie anuală este de $9,3^{\circ}\text{C}$. Iernile nu depășesc în medie $-1,7^{\circ}\text{C}$, valori negative înregistrându-se în ianuarie și februarie.

Vânturile dominante sunt cele din NV, care aduc ploi abundente.

Incarcarea din zapada KN/mp avand intervalul mediu de recurenta IMR 50 ani, are valoarea 1,5 pentru localitatea Rafnic, conform Reglementarii tehnice din 2012 Cod de proiectare Evaluarea actiunii zapezilor asupra constructiilor, indicativ CR1-1-3-2012.



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k , kN/m^2 , pentru altitudini $A \leq 1000$ m
NOTĂ: Pentru altitudini $A > 1000$ m valorile s_k se determină cu relațiile (3.1) și (3.2)

4. Adancimea de inghet

STAS 6054-1985 situeza localitatea Rafnic la adancimea de inghet (fara strat protector de zapada) de 0,75 m .

IV.CONDIȚII DE FUNDARE

-concluzii și recomandări

Pentru realizarea acestei construcții, se poate accepta fundarea la o *adâncime minimă de fundare*

Dmin = - 0,90 m, față de nivelul terenului

Se va lua în calcul o *presiune convețională* în baza grupării fundamentale de sarcini transmise terenului de fundare

Pconv = 220 kPa

- la o lățime a fundației de $B = 1,00$ m,

- și adâncime de fundare $D_f = 2,00$ m.

- iar pentru alte dimensiuni ale fundației și adâncime de fundare se vor aplica corecțiile prevăzute de STAS 3300/2 – 1985, anexa B.

Adâncimea maximă de îngheț din zonă, este estimată la $-0,80$ m față de nivelul terenului, fără strat protector de zăpadă, conform STAS 6054/77

În puțul de cercetare executat până la adâncimea de $-2,00$ de la suprafața terenului, nu a fost interceptată apă freatică. Fundațiile nu sunt influențate de nivelul freatic al apei subterane.

Pentru protejarea fundațiilor împotriva apelor de infiltrație, în jurul construcției se recomandă executarea unor rigole și șanturi de scurgere a apei pentru perioadele cu precipitații.

Clasa de expunere a fundațiilor se consideră XC2 - coroziune datorată carbonatării pentru mediu umed rareori uscat.

Construcția se încadrează în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus-8puncte), cf. NP 074/2014.

Condiții de teren	Terenuri bune	2 pct.
Apa subterană	Fără epuizmente	1 pct.
Clasificarea construcției -categoria de importanță	Redusă	2 pct.
Vecinătăți	Fără riscuri	1 pct.
Zona seismică	$a_g = 0,15$ g	2 pct.
Riscul geotehnic	Redus	Total: 8 puncte

În timpul execuției săpăturilor pentru fundații orice situație neconformă cu cea prezentată în prezentul referat este necesar să fie anunțată de urgență de către constructor, geotehnicianului pentru a se analiza și pentru a propune eventualele măsuri ce se impun.

Se impune decaparea ultimului strat de cca. $0,30$ m, în preziua sau ziua turnării fundațiilor, pentru evitarea expunerii la precipitații a zonei active și de asemenea să se solicite în timp util (cu minim 10 zile înainte) prezenta geotehnicianului, pentru verificarea terenului de fundare și avizarea acestuia printr-un proces verbal.

Stabilitatea generală a amplasamentului cercetat este asigurată din punct de

vedere geotectonic, atât timp cât vor fi respectate recomandările facute anterior. Nu se observa fenomene fizico-geologice active care ar putea pune în pericol siguranța construcției ce se va executa pe amplasamentul studiat.

2.3. Circulația

Comuna Lupac este traversată de Dj.571, din care legătura cu Rafnicul se face pe DC77, localitatea fiind amplasată exclusiv în arealul dealurilor line ce o înconjoară.

2.4. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată

Zona de implementare a viitoare case este situată în arealul de locuințe și dotări complementare, în extravilanul Rafnicului; se creează astfel un cadru construit adecvat locuirii în teritoriu

- Relaționări între funcțiuni

Realizarea locuinței fam. Bunea este practic o extindere a funcțiunii de locuire, dominantă în zona respectivă.

Gradul de ocupare a zonei cu front construit – aspecte calitative ale frontului construit.

Amplasarea pe o fostă stradă laterală a localității fără construcții de locuințe în prezent, unde au existat case cu regim de înălțime perter, pentru viitor, dat fiind profilul stradal relativ limitat impune restricții de aliniere, astfel că amplasarea viitoarelor construcții se propune a fi realizată cu retragerea de până la 3 m față de limita de proprietate de la frontul stradal, care se va materializa în principal prin împrejmuirea de lot construibil.

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de racordare a viitoare construcții la rețeaua de alimentare cu energie electrică situată la cca 80m față de limita de proprietate.

- Asigurarea cu spații verzi

Propunerea de organizare a incintei include organizarea unui spațiu verde asimilat grădinii de 418 mp, însemnând 58,14% din totalul suprafeței, prin plantarea de gazon, eventual pomi fructiferi.

- Principalele disfuncționalități

În urma analizei situației am identificat ca disfuncționalități care însă nu pun probleme speciale la implementarea investiției pe amplasamentul propus; următoarele:

- lipsa sistemului centralizat de distribuție a apei potabile, se rezolvă prin construirea unei fântâni proprii,
- lipsa sistemului centralizat de canalizare menajeră în localitate, impune construirea unui bazin vidanjabil etanș pentru restituția apelor uzate menajere.

2.5. Echipare edilitară

Utilitățile de bază existente în zonă sunt:

- Racordul direct la strada ce bordează parcela pe latura sudică; este necesară realizarea cel puțin a unei îmbrăcăminți noi din macadam;
- Alimentarea cu energie electrică se poate face de la rețeaua localității situată la o distanță de cca 80m raportat la amplasament
- Servicii de telefonie fixă și mobilă

2.6. Probleme de mediu.

- Relația cadru natural – cadru construit

Având în vedere că amplasamentul este în vechea vatră a statului, realizarea investiției se realizează fără a afecta cadrul natural al zonei, integrându-se în cadrul construit existent în vecinătate.

- Evidențierea de riscuri naturale și antropice.

Riscurile se clasifică după modul de manifestare (lente sau rapide) și după cauză, naturale sau antropice și pot produce pagube proporțional cu amplitudinea lor, pot produce perturbarea sau încetarea activității unui obiectiv.

Nu am identificat riscuri de natură: climatică, produse de cutremure, riscuri geomorfologice, cosmice, biologice sau tehnologice, care să impună condiții speciale necesar a fi implementate pentru construirea casei.

Nu am identificat puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații sau din categoriile echipărilor edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă, cu mențiunea că lipsa lor frânează dezvoltarea de ansamblu a zonei.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.

În zona studiată/reglementată prin prezenta documentație nu am identificat valori de patrimoniu clasificate care să impună luarea de măsuri speciale sau de protecție.

2.7. Opțiuni ale populației

Fiind vorba de o locuință unifamilială într-o zonă unde funcțiunea este dominantă, practic nu se pot înregistra nici un fel de reacții de respingere din partea populației; această primă variantă a Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unei case unifamiliale, este pusă la dispoziția publicului, la sediul administrației locale respectiv la Primăria Lupac și poate fi îmbunătățită funcție de posibilele puncte de vedere ce pot fi exprimate, ca și recomandări ce se vor primi în etapa de informare/consultare a populației cât și pe parcursul diferitelor etape de avizare.

Raportat la unicitate – prin dreptul de proprietate asupra terenului, nu au fost studiate mai multe variante de amplasare a casei în interiorul parcelei și astfel s-a cristalizat o varianta propusă apreciată ca optimă raportat la solicitarea beneficiarului, propunerea faza Plan Urbanistic Zonal concretizat în prezenta documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Raportat la concluziile ridicării topografice care a evidențiat existența unui amplasament cvaziorizotal și ale studiului geotehnic care de asemenea a statuat faptul că pe terenul analizat se poate realiza obiectivul dorit în cadrul proiectului de construire a casei, cu costuri rezonabile, în condiții bune.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Realizarea investiției se poate realiza fără implicații majore asupra dezvoltării urbanistice a localității Rafnic, cu mențiunea că prin implementarea investiției se valorizează superior un teren neutilizat în prezent.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Fiind vorba de un amplasament în viitor în intravilan, teren ce va dobândi ca și categorie de folosință, curți-construcții, materializat prin parcela studiată, nu sunt valori ale elementelor de cadru natural care să impună o valorificare specială

3.4. Modernizarea circulației

Este necesară realizarea accesului pe parcelă, care se face direct din strada laterală pe latura nordică a amplasamentului.

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

Raportat la solicitarea din tema de proiectare elaborată de beneficiar, au fost studiate trei variante posibile de realizare a investiției, astfel:

Varianta **V1** – în care pe teren nu se implementează nimic, acesta rămânând în continuare teren "arabil", având în acest mod în continuare un grad inferior de utilizare.

Varianta **V2** – cu următoarea structurare a investiției:

- Amplasarea casei retras cu 3 m față de aliniamentul stradal al parcelei, paralel cu strada, cu acces carosabil și pietonal direct.
- Realizarea unui loc de parcare în interiorul parcelei
- Amenajarea unei zone verzi de 418 mp

Varianta **V3** - cu următoarea structurare a investiției:

- Amplasarea casei la limita spre stradă a parcelei paralelă cu strada, cu acces pe latura scurtă spre curte și fără zona de parcare
- Imposibilitatea realizării locului de parcare în interiorul parcelei
- Amenajarea unei zone verzi de 504 mp

În urma analizei se consideră optimă varianta 2, din următoarele considerente:

- Prin implementarea acestei variante se vor realiza o organizare funcțională optimă a incintei.
- Prin realizarea locului de parcare în interiorul parcelei nu se ocupă în nici un fel domeniul public.

Suprafața reglementată de 719,00 mp este destinată exclusiv realizării unei case familiale în sistem individual, practic prin realizarea obiectivelor stabilite.

Bilanțul teritorial propus:

Nr. crt.		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Casa	-	-	118,00	16,41
2.	Curte	-	-	143,00	25,45
3.	Zona verde-grădină	-	-	418,00	58,14

	TOTAL	719,00	100	7,19,00	100
--	-------	--------	-----	---------	-----

P.O.T.=16,41%

C.U.T.=0,328

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Este necesară o minimă reabilitare a străzii și accesului în incintă, apoi,

Încălzirea casei se va face cu agentul termic provenind de la o centrală termică alimentată pe combustibil solid.

Apa caldă menajeră pentru grupul sanitar și bucătărie se prepară cu un boiler electric cu puterea de 3 kw și capacitate de 80 de litri

3.7. Protecția mediului.

Impactul asupra aerului.

În timpul execuției investiției, ca urmare a numărului mic de utilaje folosite, noxele emanate prin gazele de eșapament nu afectează major calitatea aerului din zonă.

După realizarea investiției practic nu există surse de emisie de noxe în aer; locuirea nefiind generatoare de noxe.

Impactul asupra solului și subsolului.

În timpul execuției investiției, prin lucrările de săpături pentru realizarea fundațiilor, solul va fi parțial afectat, orizonturile și structura deranjate, putând declanșa diferite categorii de procese morfo – dinamice.

Un impact mai important asupra solului s-ar putea produce prin folosirea utilajelor grele pentru transportul materialelor necesare realizării obiectivului (beton, lemn de construcții)

În timpul locuirii în viitoarea casă, impactul produs asupra solului și subsolului, dacă acesta a fost bine stabilizat în zonele afectate de lucrările de construcții montaj va fi practic inexistent.

Impactul asupra apelor.

În timpul realizării lucrărilor de investiții substanțele care ar putea polua local și doar temporar apele și solul sunt combustibili, lubrefianți și reziduurile acestora care pot fi manevrate depozitate sau deversate neglijent în timpul funcționării utilajelor și autovehiculelor pentru transportul materialelor.

Prin ființarea casei de locuit, nu se emit substanțe poluante pentru ape.

Surse de poluanți pentru ape:

În perioada de execuție a lucrărilor de construire, pot apărea următoarele surse potențiale de poluare a apelor:

- antrenarea particulelor fine de pământ;
- manevrarea și punerea în opera a materialelor de construcție
- traficul greu specific unui șantier
- scurgerile accidentale de uleiuri, carburanți, provenite de la utilaje dacă acestea funcționează incorect în perimetrul lucrărilor.
- Se vor lua următoarele măsuri pentru protecția apelor:
- Platforma organizării de șantier va fi prevăzută cu un sistem de preluare a apelor pluviale dirijate și descărcate la rigola străzii;
- Depozitarea deșeurilor se va face în pubele tipizate amplasate în locuri accesibile de unde vor fi evacuate periodic prin grija proprietarului;
- Scurgerile accidentale de uleiuri și carburanți vor fi localizate prin împrăștierea unui produs absorbant după care vor fi eliminate, printr-o firmă specializată.

Surse de poluanți pentru aer.

- Eventuale emisii de praf fin degajate în timpul operațiunilor de încărcare, transport și descărcare a pământului excedentar;
- Noxe gazoase degajate de activități în care se utilizează carburanți (transport, manipulare);
- Utilajele cu care se execută lucrările de construcții sunt principalele surse de emisii responsabile de poluarea aerului:

Pentru diminuarea noxelor degajate în aer se vor prevedea:

- Proceduri de operare standard pentru oprirea activităților generatoare de praf în situații cu vânt puternic;
- Un program de revizii și reparații a utilajelor și echipamentelor care să asigure încadrarea emisiilor în standard;
- La compactarea terasamentelor pământul se va stropi în straturi;
- Autovehiculelor de transport nisip și ballast li se va impune circulația cu viteză redusă în zonele cu locuințe, concomitent cu alegerea unor trasee optime din punct de vedere al protecției mediului și a zonei de locuințe.

În perioada de locuire a casei nu vor rezulta poluanți pentru aer.

Sursele de zgomot și vibrații.

În faza de realizare a lucrărilor de construcții sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de escavare, încărcare și transportul greu.

Măsuri propuse pentru reducerea impactului produs de zgomote și vibrații:

- Încadrarea duratei de execuție a obiectivului în termenele stabilite astfel încât disconfortul cauzat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă;

- Respectarea prevederilor HG 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu:
- Se admite punerea în funcțiune a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Locuirea nu produce efecte negative suplimentare semnificative față de situația existentă asupra solului, drenajului, microclimatului, a apelor de suprafață, vegetației, faunei din punct de vedere al zgomotului.

Nu sunt afectate obiective de interes cultural sau istoric.

Impactul obiectivului de investiții raportat la contextual natural și antropic în care acesta se încadrează.

Amplasamentul se află în afara ariilor naturale protejate.

Deșeurile

În urma activităților desfășurate în acest perimetru, în etapa de implementare a investițiilor vor rezulta puține deșeuri de materiale de construcție fiind vorba în principal de material care se aprovizionează în cantități estimate cât mai aproape de necesar iar pentru construcțiile anexe (CT+magazine lemne) deșeurile vor fi gestionate în cadrul organizării de șantier și vor fi eliminate ritmic de pe amplasament prin grija investitorului/constructorului, ambalajele urmînd să fie colectate și de către furnizorul de materiale.

În etapa a II-a de funcționare a casei, vor rezulta deșeuri menajere, care vor fi colectate într-o europubelă din plastic amplasată în incintă, ulterior va fi ridicată conform programului de către firma de salubritate care desfășoară această activitate în Rafnic, în baza unui contract încheiat la darea în folosință a locuinței.

Apele fecaloid menajere se vor evacua/colecta tranzitoriu în bazinul vidanjabil etanș.

Măsuri de protecție a mediului.

Realizarea lucrărilor de construcții și apoi funcționarea locuinței nu vor impune luarea de măsuri speciale în situația respectării condițiilor de funcționare impuse de legislația în vigoare și similar oricărei activități antropice desfășurate în condițiile legii, apreciem că nu va induce un dezechilibru ecologic, nici cel puțin cu impact redus.

3.8. Obiective de utilitate publică

O locuință unifamilială nu poate fi considerată ca fiind în sine un obiectiv de utilitate publică, rămânând la acest capitol,

- strada laterală din care se face accesul în incintă;
- rețeaua de alimentare cu energie electrică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

1. După aprobarea documentației, conform normelor în vigoare, terenul pe care se va realiza casa fam. Bunea va fi folosit superior.

2. Investiția are drept scop realizarea unei locuințe corespunzătoare nevoilor de locuire ale familiei.

3. Fiind vorba de un obiectiv unic, investiția în ansamblu constituindu-se într-un singur obiectiv realizarea se face din considerente strict funcționale fără a exista priorități de intervenție.

4. Propunerea urbanistică avansată răspunde solicitărilor din tema de proiectare elaborată de beneficiar și se poate aprecia ca fiind optimă raportat la alte variante posibile de organizare funcțională a amplasamentului.

5. Siguranța construcțiilor va fi asigurată prin respectarea în proiectare și execuție a prevederilor Legii nr.10/1995, republicată, privind calitatea în construcții.

6. Nu se instituie nici un fel de reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ca urmare a specificității programului de locuință și a faptului că este vorba de un obiectiv ce va fi realizat în baza unui program specific, cu vecinătăți la care să se poată face o raportare însă nu se impun restricții.

7. Echiparea edilitară se realizează în sistem individual.

III. Zonificarea funcțională

Suprafața reglementată prin prezenta documentație este destinată unei singure funcțiuni, aceea de construire a unei case familiale, cu caracteristicile și specificitatea acestui program, prezentate anterior.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Obiectivul se circumscrie indicativului "L" locuințe.

V. Unități teritoriale de referință

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în com. LUPAC. sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

Din nou, fiind vorba de un obiectiv unic, acesta prezintă omogenitate morfologică și funcțională specifică programului unei locuințe unifamiliale.

5. ANEXE:

- Certificat de Urbanism
- Extras CF
- Calculul analitic al suprafețelor

Arh. Constantin MATEI



Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capăt
Borderou regulament local de urbanism

1. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul regulamentului de urbanism
Baza legală a elaborării
Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Reguli cu privire la echiparea edilitară
Reguli de asigurare și amplasare a împrejmuirilor

DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat – extravilan RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

Regulamentul local de urbanism completează Planul Urbanistic General, explicitând și detaliind prevederile cu caracter general, pentru zona reglementată.

Regulamentul local de urbanism se constituie într-un act de autoritate al administrației publice locale, și se aprobă, având la bază avizele factorilor interesați, în conformitate cu Legea 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Legii 50 din 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (P.U.Z), pentru părți ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza elaborării planului urbanistic general aprobat este necesară modificarea/completarea acestuia; în situația de față nu se modifică limitele intravilanului, stabilindu-se că parcelei de interes i se va da categoria de curți-construcții, urmând ca prin analiză și detaliere să fie cristalizată modalitatea de realizare a casei familiale, în condiții optime.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism se elaborează în baza prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificate și completate, coroborat cu celelalte acte normative specifice sau complementare, dintre care menționăm:

- Legea nr. 18/1991, privind Fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația publică locală, modificată și completată;
- Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protecția mediului, modificată prin Legea nr. 119/1999;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.107/1996, privind gospodărirea apelor;
- Ordinul comun MLPAT nr.16/N/1999 și MAPPM nr.214/1998, pentru aprobarea procedurilor de promovare și de emitere a Acordului de mediu la PUG-uri;

- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 de aprobare a reglementărilor tehnice de elaborare a PUG;
- Legea nr.54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 2137/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul 44/1998 al MT de aprobare a normelor privind protecția mediului, ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător;
- Ordinul 45/1998 al MT, privind normele tehnice de proiectare, construire și modernizare a drumurilor;
- Ordinul 47/1998 al MT privind amplasarea lucrărilor tehnico-eilitare în zona drumului;
- Ordinul 50 al MT privind normele tehnice de proiectare pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordonanța 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul 158/1996, privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor;
- Legea nr. 41/1995, Privind patrimoniul cultural național, lege pentru aprobarea OG 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației

2.2. La elaborarea Regulamentului de urbanism pentru realizarea casei familiale în Rafnic, au fost consultate, preluate și actualizate prevederile cuprinse în următoarele documentații de urbanism și amenajare a teritoriului:

- P.U.G. LUPAC Jud. CARAȘ-SEVERIN,
- Documentațiile anterioare elaborate pentru loc. RAFNIC
- Ridicarea topografică a amplasamentului obiectivului

DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele zonei studiate – extravilan RAFNIC.

Zonificarea funcțională a teritoriului analizat, respectiv parcela de amplasament, se stabilește în funcție de categoriile de activități și de ponderea acestora în teritoriu și este evidențiată în planșa de reglementări. Pe baza acestor reglementări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul specific generat investiție. inclusiv pentru obiectivele conexe ce deservesc zona; condițiile de realizare a viitoarelor investiții care pot apărea ca urmare a implementării prezentei investiții, se vor stabili prin certificatele de urbanism eliberate de structura de specialitate a consiliului județean, cu recomandarea ca acestea să se încadreze armonios în specificul local.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunere la riscuri naturale

Prin riscuri naturale se înțeleg alunecările de teren, scurgerile de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile, zone de avalanșe care sunt delimitate în PUG și se vor înscrie în cadastru.

Riscurile naturale avute în vedere și analizate în prezenta documentație sunt cele de natură: hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică, concluziile rezultate din studiul geotehnic elaborat în scopul realizării prezentei investiției conducând la concluzia ca acestea nu împiedică realizarea obiectivului în condiții normale și nu necesită luarea de măsuri speciale de protecție.

Se are în vedere că autorizarea realizării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă; în zona studiată/reglementată, nu s-au identificat zone predispuse la riscuri naturale.

Utilizări permise cu condiții : orice fel de construcții și amenajări complementare programului, cu respectarea prevederilor Legii 193/2019 și a Legii 10/1995, cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă neprecizate în prezentul articol.

Se va respecta normativul de proiectare antiseismică P110/1995, la construcțiile de orice categorie.

Concluziile studiului geotehnic elaborat în vederea stabilirii condițiilor de realizare a construcțiilor propriu zise, aferente documentației pentru construirea casei familiale specifică faptul că amplasamentul nu este într-o zonă cu riscuri naturale care să impună măsuri speciale de proiectare, implicit costurile fiind normale.

Asigurarea echipării edilitare.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul de interes funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport, cu respectarea protecției mediului ambiant; aferent investiției prezente, echiparea edilitară aferentă construirii casei familiale se realizează în sistem local, respectiv fântână proprie și bazin vidanjabil; drumul existent se menține pe traseul actual și se modernizează.

Autorizarea executării construcțiilor nu se va putea face decât după asigurarea surselor de finanțare pentru lucrările de echipare edilitară; prioritar pentru reabilitarea infrastructurii drumurilor existente.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora conform funcțiunilor prevăzute în reglementările cuprinse în PUG; în cazul de față fiind vorba de un teren având categoria actuală de folosință înscrisă "arabil" în extravilan, având în vedere ca anterior a fost o incintă cu o locuință schimbarea categoriei de folosință în "curți-construcții se va realiza prin autorizația de construire.

Procentul de ocupare a terenurilor.

Procentul de ocupare, P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața lotului pe care acestea se amplasează.

Practic P.O.T.-ul arată cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, $POT_{propus} = 40\%$, (pentru zona studiată/reglementată) Prin respectarea POT-ului se menține o situație favorabilă sub aspectul spațiu construit/spații libere și plantate.

CUT-ul propus este 0,62

Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare să nu depășească o limită superioară uzuală, în cazul de față raportat la reglementările pentru intravilanul Rafnicului, considerent în baza căruia propunem prezentul P.O.T.

Lucrări de utilitate publică.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului aprobate conform legii sau zone unde se intenționează instituirea ei; raportat la situația de față, nu se impune declararea de utilitate publică a investiției în ansamblu fiind vorba de o casă familială realizată pe un teren proprietate.

Utilizări permise: Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea oricăror riscuri tehnologice.

Utilități permise cu condiții: construcțiile vor fi executate numai după stabilirea prealabilă a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară (apă, canal și alimentare cu energie electrică) în cazul de față de către, investitor, inclusiv realizarea corectă a accesului pe amplasament.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Orientarea față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face raportat la orientarea terenului vis-a-vis poziționarea acestuia în teritoriu și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale asupra mediului ambiental din spațiile închise
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției.

Autorizarea executării construcțiilor se face de regulă și în acest caz și raportat la poziționarea amplasamentului, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, condiții avute în vedere în modul de poziționare a construcțiilor și amenajărilor rezultă din condiții de funcționare optimă a ansamblului și de eficientizare în tot a investiției.

Retragerile și aliniamentul sunt stabilite strict funcțional; pentru zona reglementată se recomandă o retragere față de limita la frontul stradal cu 3 m.

6.2. amplasarea față de drumurile publice.

Drumul public este drumul destinat transportului rutier, public, de toate categoriile, clasificat tehnic conform legislației în vigoare; în cazul dat este vorba de o fostă stradă, laterală a loc. Rafnic.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiune transversală,

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două suprafețe de siguranță.

Obiectivul, casa familială este poziționat pandant străzii existând posibilitatea realizării unui acces direct și ușor la obiectiv

Utilizări permise;

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice (accesul pe amplasament în cazul de față) se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile și pietonale și rezolvarea parcajelor aferente; dată fiind suprafața loturilor și configurația generală și asigurarea locului de parcare a autoturismului(lor) propriu (ii) în interiorul parcelei. Prin amplasare și exploatare ele nu trebuie să afecteze buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

- Distanța minimă dintre canale și conducte precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor ținându-se

seama de adâncimea de fundare precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

6.2.4. Interdicții definitive.

Este interzisă amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente.

6.3. Amplasarea față de aliniament.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

O construcție este la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și domeniul privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului; (vezi cazul de față).

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, care reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea distanței între fronturile construite și un reper existent în situația în care acesta există, se impune retragerea viitoarelor construcții cu 3 m spre interiorul parcelei.

. În zonele libere de construcții, stabilirea regimului de aliniere se face pe baza prezentei documentații cu respectarea prevederilor Codului Civil, cât și din considerente de funcționare optimă a fiecărei incinte.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite a fost stabilită prin documentația cadastrală avizată și este materializată în teren.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară, reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate, altele decât aliniamentul.

Distanțele necesare pentru intervențiile în caz de incendiu sunt stabilite prin normativ și pentru anumite investiții sunt avizate de unitatea județeană ISU, recomandându-se să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin două fațade, din care una vitrată
- Accesele carosabile trebuie să fie lăsate libere în permanență, fără să fie blocate cu mobilier urban sau împrejurări;

REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII.

Accesul carosabil

Accesul la drumurile publice, reprezintă accesul carosabil direct din drumul public pe parcelă.

La amplasarea noilor construcții se asigură accesul direct/stradă pe parcela cu casa familială a fam. Bunea, fără servituți, astfel încât se asigură intervenția facilă a mijloacelor de intervenție la incendiu, conform destinației construcției.

Accese pietonale

Platforma carosabilă și locurile de parcare proiectate se întrepătrund cu spațiul pentru circulația pietonală din curte, fără să fie necesară o delimitare a unui pietonal.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați (implicit un accept/antecontract pentru vidanjarea bazinului de colectare a apelor menajere uzate).

Amenajările de pe orice parcelă trebuie să fie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectare a acestora, rigole sau șanțuri, realizată în principal prin pantele naturale ale amplasamentului, prin menținerea pantei naturale a terenului, favorabila în situația dată.

Orice construcție nouă trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor (europubelă pentru gunoi menajer în situația de față) – se are în vedere poziționarea amplasată pe o platformă betonată eventual cu acces carosabil facil.

Raportat la situația de față alimentarea cu apă se face din foraj propriu iar rețituția apelor uzate menajere se face într-un bazin vidanjabil.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor.

9. Înălțimea construcțiilor

Pentru amplasarea construcțiilor în zona reglementă, casele familiale vor avea un regim de înălțime P; P+M;P+1E.

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face, raportat la cerințele temei de proiectare în concordanță cu parametri de constructibilitate astfel încât să asigure:

- Protejarea mediului construit existent acolo unde aceste este predefinit;
- Asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor.
- Înălțimea maximă, la cornișă a casei P+M aferente programului în cazul de față, este de 9,00m; pentru P+E, Hcornișă max=10,40

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

Parcajele sunt locuri amenajate pentru staționarea autovehiculelor pe diferite perioade de timp – a recomandat realizarea a locului de parcare în interiorul parcelei.

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M în com. LUPAC. sat RAFNIC, jud. CARAȘ-SEVERIN

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație /funcțiune necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora – situație rezolvată prin soluția propusă

Numărul de locuri de parcare a fost estimat în funcție de destinația și de capacitatea investiției proiectate, a impactului pe care îl va produce prin implementare și a prezentului regulament.

Împrejmuiri.

Împrejmuirea reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita față de domeniul public sau față de proprietățile vecine.

Împrejmuirile realizate pe laturile sud, est și vest va fi opacă și se va realiza din prefabricare din beton iar pe latura sud (spre stradă) se va realiza cu un gard cu soclu din zidărie sau beton, stâlpi și panouri din confecție metalică.

Reguli de echipare tehnico-edilitară.

În situația de față, fiind vorba de un obiectiv amplasat în extravilan echiparea tehnico edilitară se va rezolva în sistem local.

Amenajările de pe orice amplasament trebuie astfel amplasate încât să permită scurgerea nestingherită a apelor meteorice în mod natural, spre rețeaua de colectare a acestora (rigole, șanțuri).





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAS-SEVERIN
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA
Tel. +40 – (0)255 – 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127
E-mail: cjcs@cjcs.ro

ARHITECT ȘEF

Nr. 23075 din

Ref. nr. 198 din 08.01.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 2 din 08. 01. 2020

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M, RAFNIC

Ca urmare a cererii adresate de **BUNEA MARIAN și soția BUNEA MIRELA MARIA** cu domiciliul în județul **CARAS-SEVERIN**, comuna **LUPAC**, sat **RAFNIC**, înregistrată la nr. **23075** din **11.12.2019**.

Pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat în județul **CARAS-SEVERIN**,
Comuna **LUPAC**, sat **RAFNIC**, extravilan, **CF 32295**, nr. cad. **32295**, identificat prin plan de situație ;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 2 / 2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al LUPAC, nr. 56 din 16.09.2013

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:

Terenul se află pe teritoriul administrativ al comunei Lupac, în extravilanul localității Rafnic, proprietate particulară, conform Extras CF pentru Informare nr. 32295 Lupac.

Pe teritoriul administrativ al comunei Lupac nu au fost identificate zone naturale sau zone construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - teren arabil, conform reglementări PUG, în extravilanul localității Rafnic.

În avizul emis de Primăria Lupac nu s-a precizat zona fiscală în care se afla amplasamentul.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafață totală teren - 719 mp. Este necesară întocmirea unei documentații de urbanism care să reglementeze următoarele aspecte - regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, CUT, POT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. PUZ-ul se va elabora și aproba conform art. 32. din Legea 350/2001, actualizată, pe baza avizului de oportunitate se vor lua măsuri, conf. Ordinului 2701/2010 (Informarea publicului) și Regulamentul local aprobat pentru afișarea pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri specifice, la loc vizibil, pe parcela afectată.

Conform HCL nr. 56/16.09.2013, PUG Lupac este valabil până în 2023.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE:

Pentru obținerea AC este necesară documentația COMPLETARE PUG reglementată prin PUZ care se va elabora și aproba pe baza avizului de oportunitate care să prevadă indicatori urbanistici, modul de integrare în zonă, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a acceselor, parcajelor și utilităților, racordarea la drum și relațiile cu funcțiunile învecinate,

Prezentul certificat de urbanism nu poate fi utilizat, în scopul declarat pentru: **CONSTRUIRE CASĂ FAMILIALĂ P+M, RAFNIC**

F6

**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 Resița, 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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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:
- HCL de aprobare a documentației de urbanism PUZ.

d.4) Studii de specialitate:

- Referat geotehnic.
- Verificare proiect și referat verificator atestat.
- Plan de încadrare în zonă și plan de situație, recepționat OCPI.


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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)


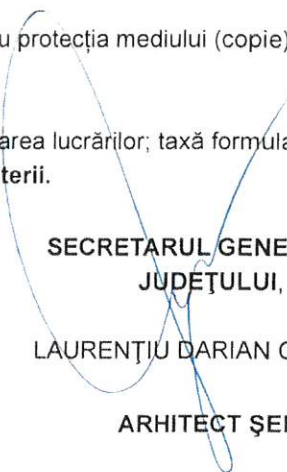
- Taxă AC- 0,5% din valoarea lucrărilor, Timbru arhitectură - 0,05% din valoarea lucrărilor; taxă formulare - 8 lei.

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

PREȘEDINTE,
SILVIU HURDUZEU
L.S.



SECRETARUL GENERAL AL
JUDEȚULUI,
LAURENȚIU DARIAN CIOBANU
ARHITECT ȘEF,
NAIDAN VICTOR BORISLAV



Achitat taxa de 5,00 lei, conform Chitanta nr. 1686 din 11/12/2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

nr. _____ din _____

de la data de ___/___/___ până la data de ___/___/___

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

PREȘEDINTE,

L.S.

**SECRETARUL GENERAL AL
JUDEȚULUI,**

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității ___/___/___

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din ___/___/___.

Transmis solicitantului la data de ___/___/___ direct / prin poștă.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

Nr. cerere 59408
Ziua 03
Luna 12
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32295 Lupac



Cod verificare
100077217349

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. topografic:64

Adresa: Jud. Caraș-Severin, Rafnic

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32295	719	Teren neîmprejmuit; Imobil împrejmuit parțial, Nr. top. 64 Rafnic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45444 / 27/11/2017	
Act Administrativ nr. 29825, din 21/08/2017 emis de BCPI RESITA;	
B1	A1
se actualizeaza CFE 30754 LUPAC (provenita din conversia filei de carte funciara pe hirtie 240 RAFNIC) in sensul ca imobilul ,TEREN intravilan , cu nr topo 64-Rafnic primeste identificatorul electronic cadastral „32295 UAT LUPAC ”, in baza Documentatiei Cadastrale avizata de OCPI C-S	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- in seria rangului cu Incheierea de carte funciara nr 29825/2017- cumparare act 2241/2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) BUNEA MARIAN , si sotia 2) BUNEA MIRELA-MARIA , n. FILCA ,bun comun	

C. Partea III. SARCINI

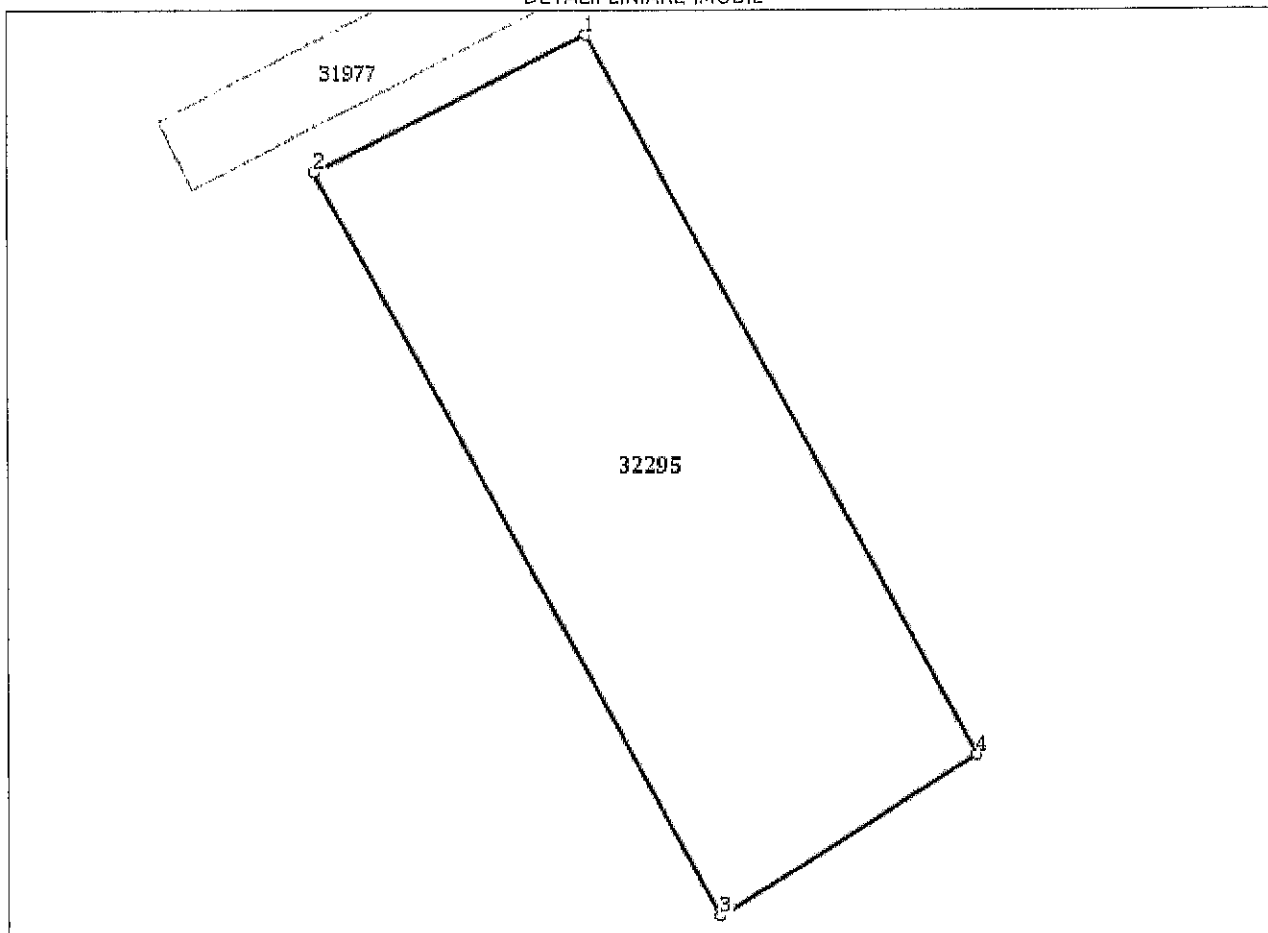
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
45444 / 27/11/2017	
Act Administrativ nr. 29825, din 21/08/2017 emis de BCPI RESITA;	
C1	A1
Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER-in seria rangului cu incheierea nr 1748/1917, cota actuala 1/1	
1) DRAGHIA STANA , n. MITTA,vaduva	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32295	719	Imobil împrejmuit parțial, Nr. top. 64 Rafnic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	intra villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	719	-	-	64	Imobil împrejmuit parțial, Nr. top. 64-Rafnic

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.237
2	3	45.061
3	4	16.251
4	1	43.561

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/12/2019 11:53

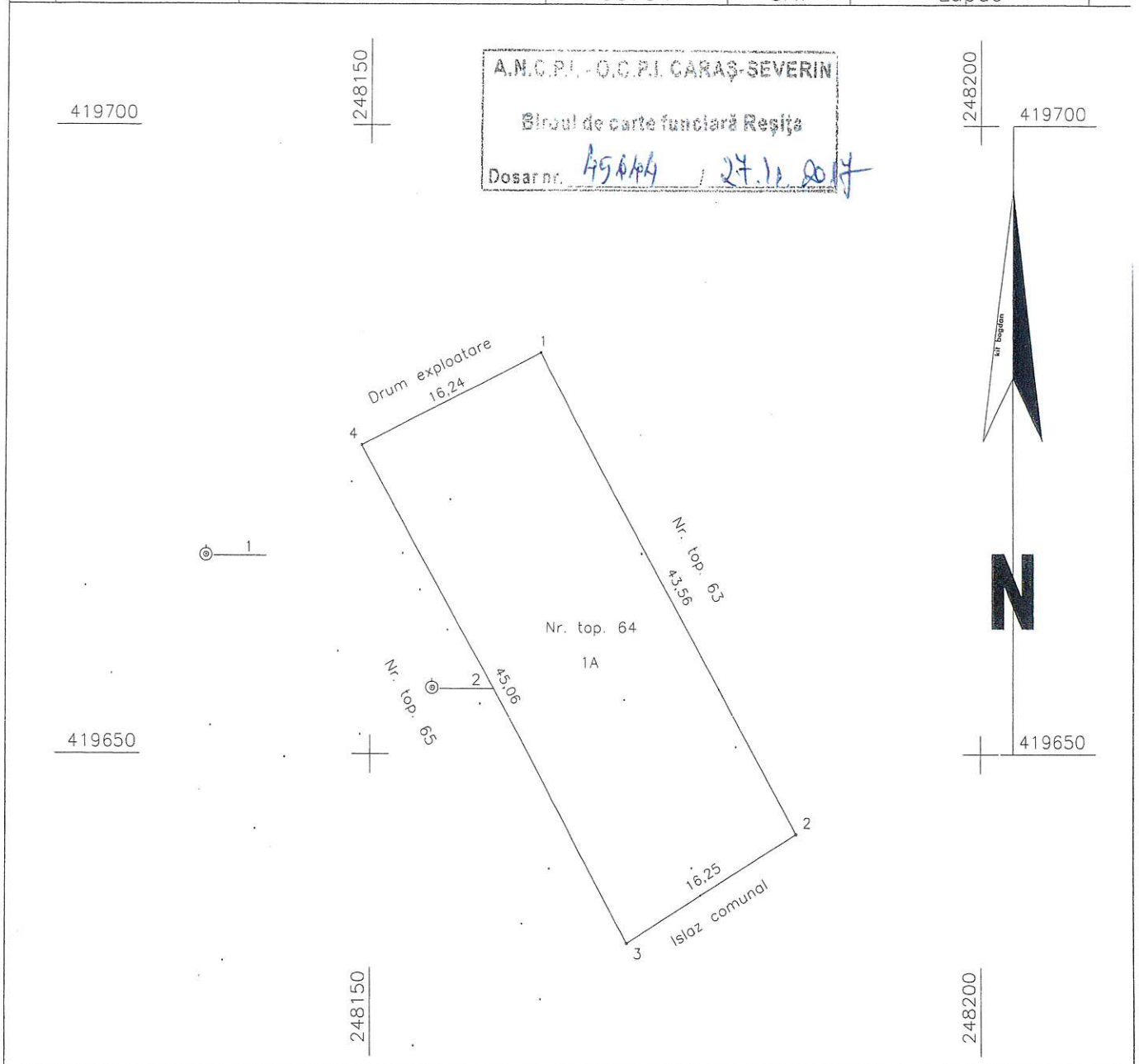
RAZUȚĂ IONELA
Ofițer

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Anexa nr. 1.35

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Nr. Topografic	Suprafata mas	Adresa imobilului	
32295	64	719 mp	Rafnic, extravilan	
	Cartea Funciara Nr.	30754	UAT	Lupac



A.N.C.P.I. - O.C.P.I. CARAȘ-SEVERIN
 Biroul de carte funciara Reșița
 Dosar nr. 450/14 / 27.11.2017

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentii
1	A	719 mp	Imobil imprejmuit partial
TOTAL		719 mp	
Cod constructii	Suprafata construita la sol	Destinatia	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 719 mp
 Suprafata din act = 719 mp

Executant : ing. Matei Bogdan Stefan

Confirm executarea masuraturilor in teren si precizia intocmirii documentatiei cadastrale si topografice in conformitate cu cerintele legale si cu calitatea autorizata.

Semnatura si stampila
 Seria RO-B-J
 NR. 0833/01.04.2016
 S.C. TOPOMAT
 HELMERT S.R.L.

Inspector
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Stampila BCPI
 05.01.2018

**P. U. Z.
CASA FAMILIALA
RAFNIC**

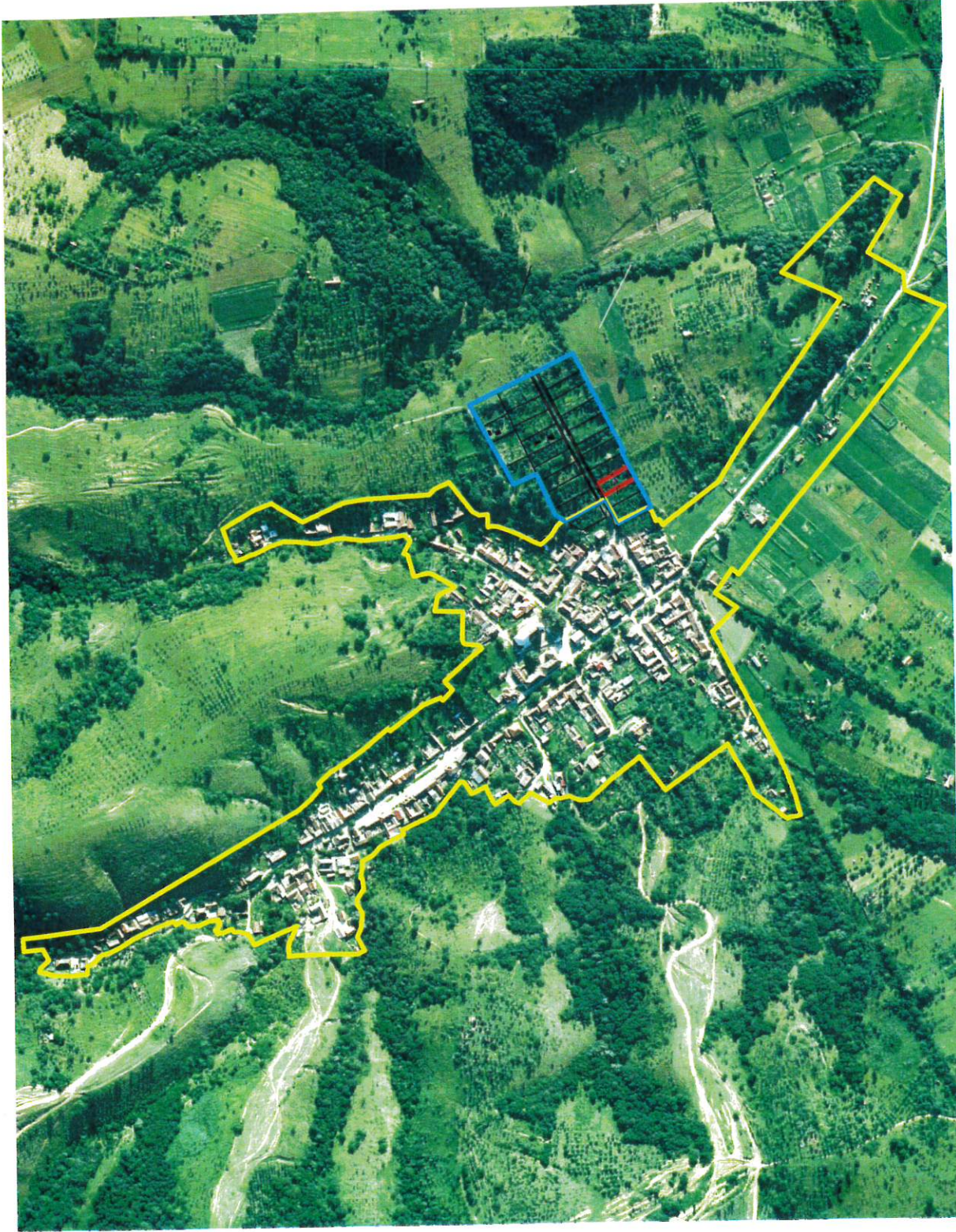


Verificator Expert	Nume	Semnatura	Comnta	arhitect
Verificator				STECHELARI DE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "C. MATEI"				
CS.Oravita, str. 1 Decembrie 1918 nr.11, telefon:025972314				
Seif proiect	Nume	Semnatura	Scara	Beneficiar:
Proiectat	Arh. Constantin MATEI		1:5000	BUNEA MARIAN ȘTECĂLARI 79/2019
Desenat	Arh. Constantin MATEI			Com. LUPAC sat RAFNIC, CAD.32285
	Arh. Constantin MATEI			Titlu proiect:
	Arh. Constantin MATEI			CONSTRUIRE CASA FAMILIALA
				Titlul planșei:
				INCADRARE IN TERITORIU
				Faza: P.U.Z.
				Planșă: A 01
				Data: 02.2020

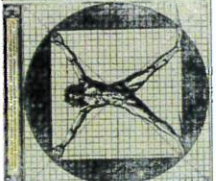


**P.U.Z.
CASA FAMILIALA
RAFNIC**

- LEGENDA**
- INTRAVILAN EXISTENT
 - ZONA STUDIATA
 - PARCELA REGLEMENTATA



Verificator expert	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "C. MATEI" CS.Oravita,atr. 1 Decembrie 1 918 nr.11, tel/fax:0255/672314		
Sof proiect	Nume	Scara	Titlu proiect
Proiectat	Arh. Constantin MATEI	1:5000	CONSTRUIRE CASA FAMILIALA
Desenat	Arh. Constantin MATEI	Data : 02.2020	Titlul planselei: SITUATA EXISTENTA
			Beneficiar: BURELAZIAN si sotia MIRELA-MARIA Com. LUPAC sat RAFNIC, CAD.32295
			Proiect nr. 75/2019
			Faza: P.U.Z.
			Planse: A.02



P. U. Z. CASA FAMILIALA RAFNIC



puncte contur parcela

1	248163.791	419681.910
2	248184.718	419643.705
3	248170.918	419635.123
4	248149.270	419674.644

suprafata parcelei = 719 mp

perimetrul parcelei = 121.11 m

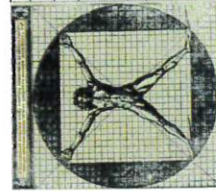
legenda :

- perimetru parcela
- constructie proiectata
- curte
- gradina



BILANT TERITORIAL

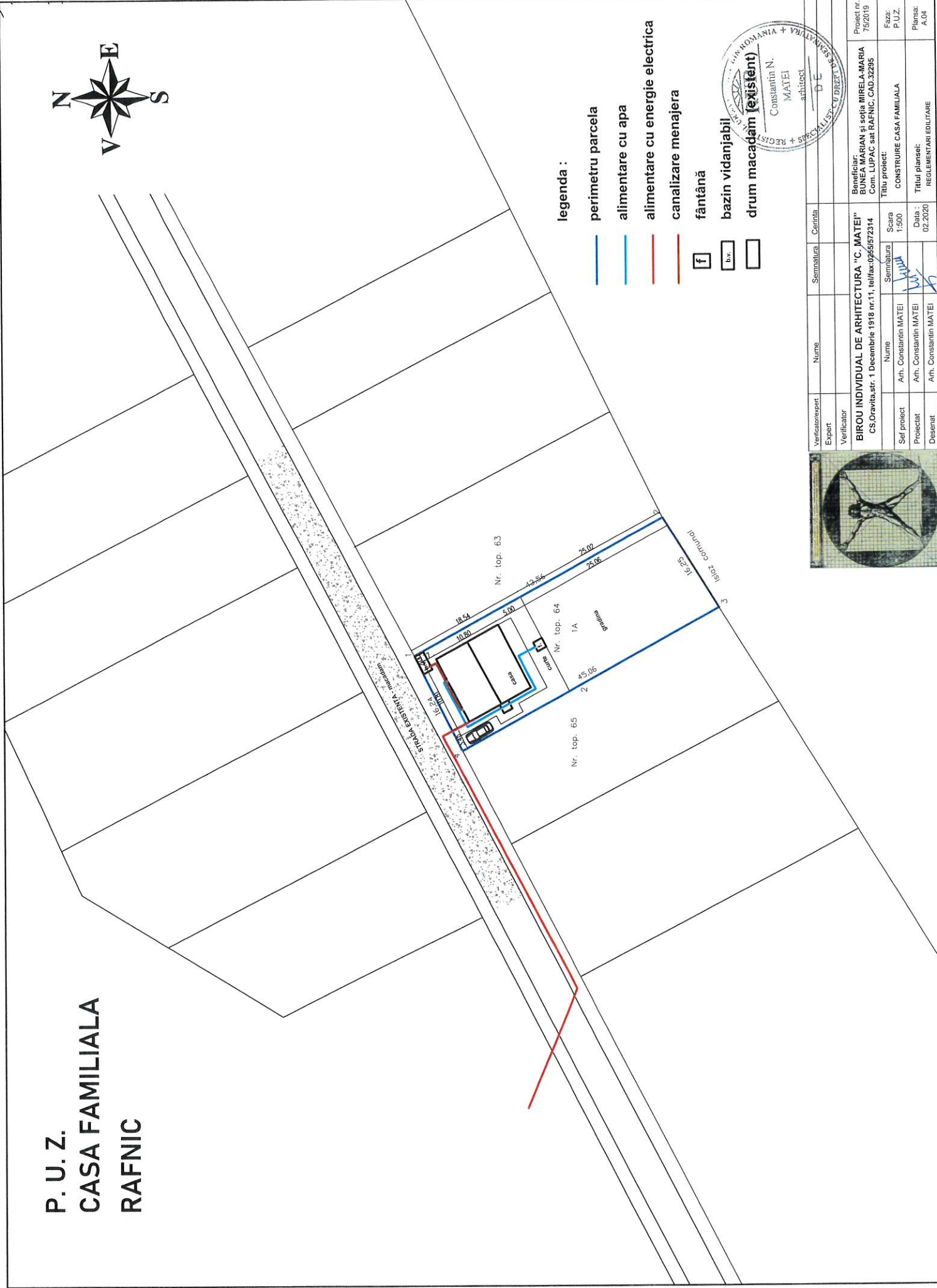
Nr. ct.	OBIECT	EXISTENT		PROPIUS	
		mp	%	mp	%
1.	CASA	-	-	118.00	16.41
2.	CURTE	-	-	183.00	25.45
3.	GRADINA	-	-	418.00	58.14
	TOTAL	719.00	100	719.00	100



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "C. MATEI"			
CS, Oravia, str. 1 Decembrie 1918 nr.11, tel/fax:0256/572314			
Sef proiect	Nume	Semnatura	Scara
Proiectat	Arh. Constantin MATEI		1:500
Desenat	Arh. Constantin MATEI		
Titlu proiect:		CONSTRUIRE CASA FAMILIALA	
Beneficiar:		BUNEA MARIAN si soția MIRELA-MARIA	
Com. LUPAC sat RAFNIC, CAD.32295		Proiect nr. 75/2019	
Titlu planșă:		REGLAMENTAR URBANISTIC DE ZONIFICARE	
Data:		02.2020	
Etapă:		P.U.Z.	
Planșă:		A.03	



P. U. Z. CASA FAMILIALA RAFNIC

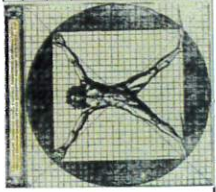


legenda :

- perimetru parcela
- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- f fântână
- b.v. bazin vidanjabil
- drum macadam (existent)

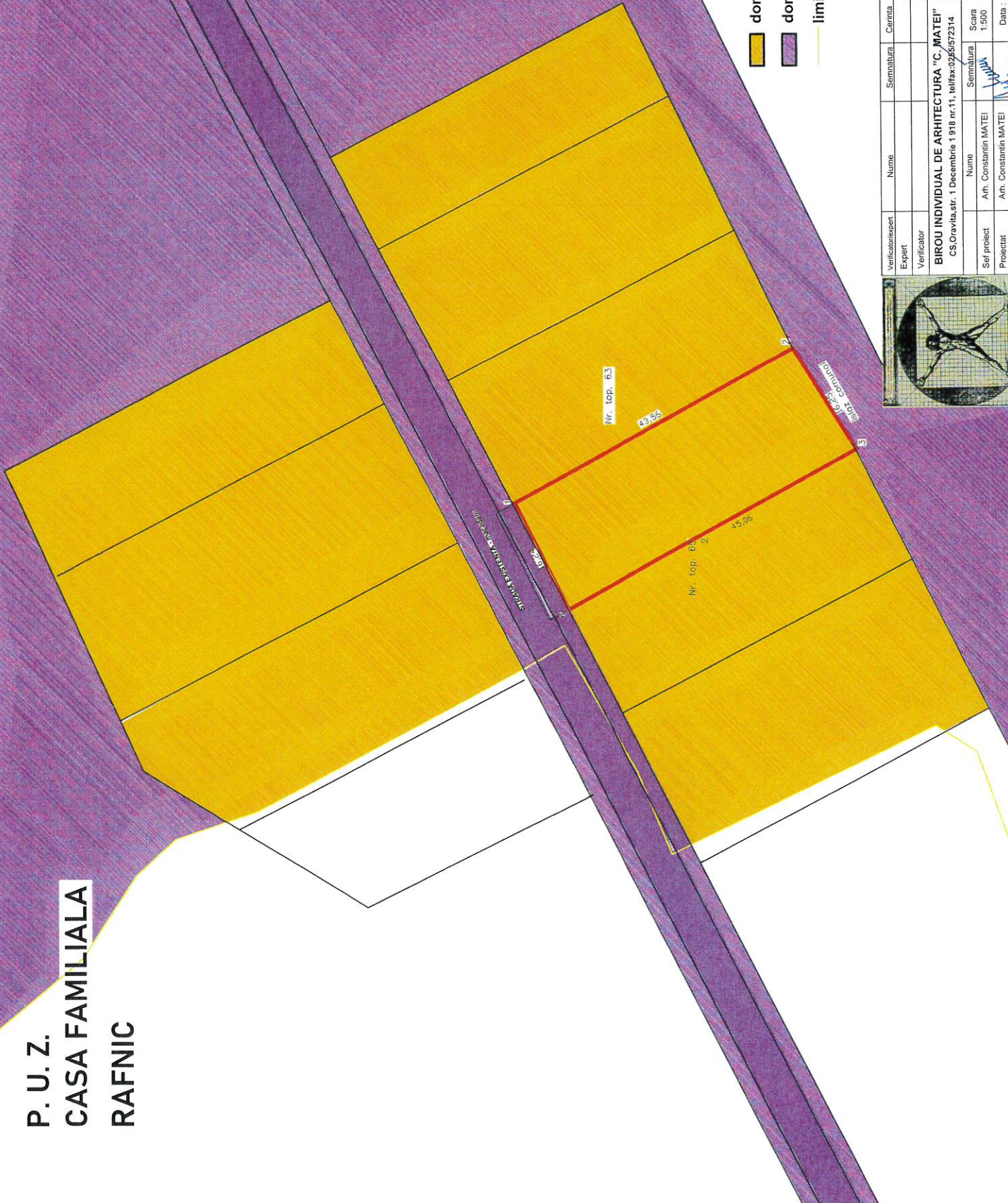


Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "C. MATEI"			
CS.Oravita, str. 1 Decembrie 1918 nr.11, tel/fax:0956572314			
Sef proiect	Nume	Scara	
Proiectat	Arh. Constantin MATEI	1:500	
Desenat	Arh. Constantin MATEI		
Titlu proiect:		CONSTRUIRE CASA FAMILIALA	
Beneficiar:		BUNEA MARIAN și soția MIRELA-MARIA	
Com. LUPAC sat RAFNIC, CAD.32295		Etap. P.U.Z.	
Titlul planșei:		REGLEMENTARI EDILITARE	
Data:		02.2020	
Planșă:		A.04	



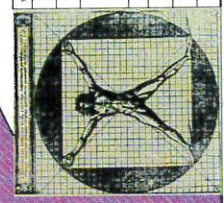


**P. U. Z.
CASA FAMILIALA
RAFNIC**



legenda :

- domeniul privat
- domeniul public de interes local
- limita perimetrurii



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cernita
Verificator	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "C. MATEI"		
CS.Oravita, str. 1 Decembrie 1918 nr.11, telefon:02565872314			
Ser proiect	Nume	Scara	
Proiectat	Arh: Constantin MATEI	1:500	
Desenat	Arh: Constantin MATEI		
Beneficiar:		Titlu proiect:	
BUNEA MARIAN și soția MIRELA-MARIA		CONSTRUIRE CASA FAMILIALA	
Com. LUPAC sat RAFNIC, CAD.32285		Faza: P.U.Z.	
		Tipul planșei: TIPUL DE PROPRIETATE	
		Data: 02.2020	
		Planșa: A.05	