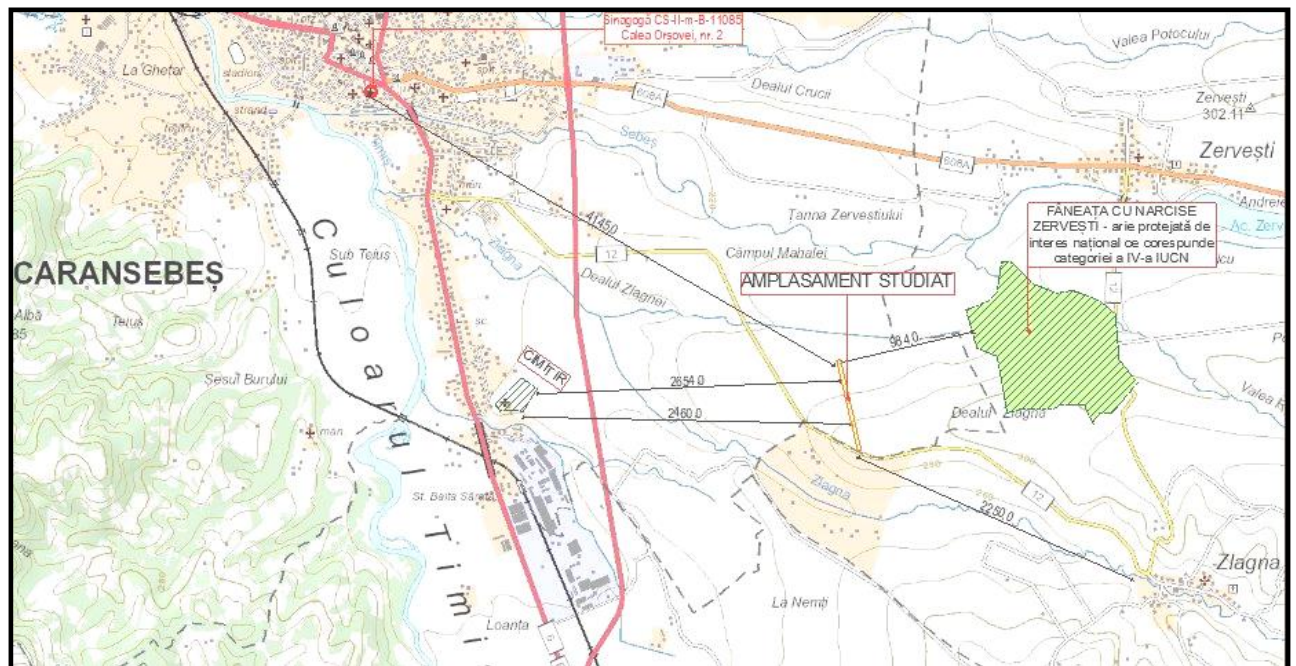


PLAN URBANISTIC ZONAL

„Unități de cazare fără alimentație publică, amenajări exterioare, brânșamente, anexe și împrejmuire teren”



Amplasament: DC 12 – Calea Zlagnei, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 39259

IMPORTANT:

Această documentație reprezintă proprietatea intelectuală a S.C. Cub-Art S.R.L și poate fi folosită în exclusivitate pentru acest proiect . Transmiterea, împrumutul, copierea precum și reproducerea integrală sau parțială directă sau indirectă fără aprobarea scrisă a S.C. Cub-Art S.R.L. este strict interzisă și se sancționează conform legilor în vigoare.



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic Zonal

„Unități de cazare fără alimentație publică, amenajări exterioare, brânșamente, anexe și împrejmuire teren”.

AMPLASAMENT:

DC 12 – Calea Zlagnei, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 39259

BENEFICIARI: GROZĂVESCU OANA-MARIȚA ȘI GROZĂVESCU CĂLIN-IOAN

PROIECTANT: S.C. Cub – Art S.R.L.,
Municipiul Timișoara, Str. F. Barbu, nr.7A

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

DATA: martie 2023

PROIECT NR.: 2 / 2023

S.C. Cub – Art S.R.L.
Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism





LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF DE PROIECT:

Arhitect BALAN Gabriel
specialist cu drept de semnătură
în urbanism

URBANISM:

Arhitect BALAN Gabriel

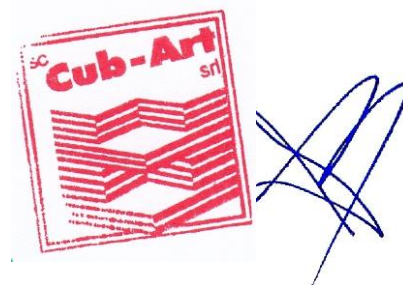
Arhitect BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism

**DESENAT:**

Arhitect BALAN Adrian

Întocmit,

Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism





BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
MEMORIU DE PREZENTARE
BILANȚ TERITORIAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

PLAN TOPOGRAFIC AVIZAT DE O.C.P.I.
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
PLAN DE ÎNCADRARE
PLAN DE SITUAȚIE - EXISTENT
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PROPUȘ
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ
PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Întocmit,
Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

| | |
|----------------------------|--|
| Denumirea lucrării: | Plan Urbanistic Zonal „Unități de cazare fără alimentație publică, amenajări exterioare, brânșamente, anexe și împrejmuire teren” |
| Amplasament: | DC 12 – Calea Zlagnei, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 39259 |
| Beneficiari: | GROZĂVESCU OANA-MARIȚA, GROZĂVESCU CĂLIN-IOAN |
| Proiectant: | S. C. Cub – Art S.R.L. Timișoara, str F. Barbu, nr.7A |
| Faza de proiectare: | Plan Urbanistic Zonal |
| Data elaborării: | martie 2023 |

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală de teren agricol din sud-estul Municipiului CARANSEBEȘ, Județul Caraș-Severin, zonă extravilană, în zonă destinată funcțiunilor de agrement - cazare, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. Ca surse de documentare s-au utilizat Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, aprobat prin HCL nr.61/109/360 / 29.03.2000, noul Plan Urbanistic General al Municipiului Caransebeș în curs de elaborare și avizare, planul cadastral al Municipiului Caransebeș, ridicarea topografică executată de ing. Iacubovschi Sergiu-Adrian, alte date obținute de la compartimentul de urbanism al Primăriei Caransebeș.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, având ca subiect stabilirea unei suprafețe de teren din parcela nr. cad 39259 (fostă nr. top. 1022/1/2) care să permită amplasarea unor construcții cu funcțiune de cazare cu regim de înălțime maxim de P+1E+M, în vederea realizării unui număr redus de unități destinate acestui scop.



De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – editare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în sud-estul teritoriului administrativ al Municipiului Caransebeș (extravilan) și este mărginit de drumul de exploatare la nord-vest, de parcela agricolă cu nr. top. 1023/1 la est, de drumul comunal DC 12 – Calea Zlagnei la sud și de parcela agricolă cu nr. cad. 43552 la vest.

Amplasamentul se află în extravilanul actual al Municipiului Caransebeș, cu acces din DC 12 – Calea Zlagnei, arteră de circulație situată la sudul parcelei studiate. Parcela studiată are numărul cadastral 39259 cu suprafața de 7 789 m², conform extrasului CF nr. 39259 Caransebeș.

Beneficiarul a solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe o suprafață distinctă din parcela astfel localizată de unități de cazare în regim de înălțime maximă de P+1E+M, alee interioară de deservire și manevră, parcaje, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 243 din 24.11.2023, emis de către Primăria Municipiului Caransebeș.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior, zona respectivă nefiind prevăzută ca zonă de dezvoltare cu funcțiuni urbanere în PUG-ul aflat în vigoare. Noul PUG, aflat în curs de elaborare și avizare, nu are în vedere propuneri în acest sens.

Supportul topografic al PUZ-ului a fost ridicarea topografică la scara 1/2000 executată de inginer Iacubovschi Sergiu-Adrian în 2015.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și cu compartimentul de urbanism-autorizare al Primăriei Municipiului Caransebeș.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt:

- ridicarea topografică;
- studiul geotehnic;
- studiul OSPA;
- PUG Municipiul Caransebeș și RLU aferent.
- PUG Municipiul Caransebeș - în curs de elaborare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrarea în localitate

Datorită caracteristicilor cadrului natural existent, a poziției în teritoriul administrativ al Municipiul Caransebeș, amplasamentul studiat și întreaga zonă de la sud-est de acesta poate avea un important potențial de dezvoltare durabilă a funcțiunilor cu caracter de agrement, loisir, sport, etc. Întreaga zonă poate fi reevaluată și restructurată în ce privește activitățile de recreere, de petrecere a timpului liber cât și a dotărilor și serviciile necesare.



În partea de sud-est al teritoriului administrativ al Municipiului Caransebeș, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone de agrement – cazare, spații verzi cu unități de cazare, cuprinzând clădiri pentru locuire periodică în regim maxim de înălțime P+1E+M.

Terenul are acces din DC 12 – Calea Zlagnei, drum care face parte din rețeaua de circulație exterioară a orașului și totodată care face legătura Municipiului Caransebeș cu partea de extravilan din sud-est și cu localitatea Zlagna, în prezent fiind zonă agricolă. Terenul se află cuprins în teritoriul administrativ al Municipiului Caransebeș, situat în extravilan, fiind delimitat: drumul de exploatare la nord-vest, de parcela agricolă cu nr. top. 1023/1 la est, de drumul comunal DC 12 – Calea Zlagnei la sud și de parcela agricolă cu nr. cad. 43552 la vest

- la nord-vest: drumul de exploatare – proprietate publică;
- la est: parcela top 1023/1 – proprietate particulară, teren agricol;
- la sud: drumul comunal DC 12 – Calea Zlagnei – proprietate publică;
- la vest: parcela nr. cad. 43552 – proprietate particulară, teren agricol.

Terenul are o formă neregulată cu un front spre DC 12 – Calea Zlagnei de 24,38 m și cu o adâncime variabilă cuprinsă între 489,95 m și 504,02⁵, suprafața terenului este de 7 789 m². Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția sud-est către nord-vest.

Zona este lipsită de factori de poluare.

Amplasarea zonei față de zonele de locuit, conf. Art. nr.5 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (Ordinul nr. 119/04.02.2014).

Zona rezidențială care urmează să se realizeze nu face parte din categoria funcțiunilor urbane de locuire, comerț și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

Respectarea criteriilor privind normele legislației de igienă și sănătate publică în domeniul locuirii:

Relația directă față de clădirile vecine cu funcțiunea de locuință practic nu există deoarece acestea sunt la distanțe foarte mari. Spre vest se găsesc locuințe la cartierul Balta Sărată la o distanță de 2460,00 m iar spre nord-est se găsesc locuințele din localitatea Zlagna la o distanță de 2250,00 m. În jurul amplasamentului nu mai sunt clădiri și funcțiuni urbane, sunt terenuri arabile.

Zona este lipsită de factori de poluare. În apropierea amplasamentului nu există încă alte locuințe prevăzute prin proiectele de urbanism zonale aprobate în imediata vecinătate.

În prezent nu sunt activități care să se desfășoare pe parcelele adiacente terenului, altele decât cele legate de cultivarea agricolă a terenurilor. Conform PUG Caransebeș aflat în curs de elaborare și avizare nu se prevede o dezvoltare a întregii zone.

Conform Art.2, alin. (5) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, stabilirea amplasamentului noilor clădiri ține cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.



Conform Art.3 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă următoarele cerințe:

(1) Amplasarea clădirilor destinate cazării / locuirii asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din unitățile învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Conform Art.4 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă următoarele cerințe care vor fi stabilite la faza DTAC a documentațiilor de construire:

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de cazare / locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare, prin proiectele la faza DTAC:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Conform Art.5 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele încăperilor de locuit.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada construcției și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a



noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Conform HOTĂRÂRII nr. 741 din 12 octombrie 2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, a Anexei nr. 1: NORMELE TEHNICE ȘI SANITARE privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, CAPITOLUL IV: Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și reînhumarea, Art. 22 „Înființarea cimitirului se realizează conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective.”, distanța între terenul care face obiectul PUZ și cimitirul de la Balta Sărată (la vest de amplasament) este de 2654,00 m.

Conform Art.6 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) La parterul clădirilor de locuit:

a) nu se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinet veterinar pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

1) Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinar nu se pot amplasa în clădiri cu funcțiunea de cazare.

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii – nu este cazul

d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de proprietari – nu este cazul

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți – nu este cazul.

(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare – nu este cazul.

Conform Art.6 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = minim 2,55 m – nu este cazul.



(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea

următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică – nu este cazul.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului, dacă este cazul, trebuie izolate împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

a) baie și W.C. - 22°C;

b) camera de zi - 22°C;

c) dormitoare - 20°C.

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

Zona în care este amplasat terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic este situată la DC 12 – Calea Zlagnei, în partea de sud-est a teritoriului administrativ al Municipiului Caransebeș. Accesibilitatea este asigurată prin poziționarea la drumul menționat mai sus. Din punct de vedere edilitar alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin realizarea unui foraj și a unui sistem de fosă septică ecologică. Alimentarea cu energie electrică se poate asigura prin surse proprii fotovoltaice instalate pe acoperișurile unităților de cazare sau deasupra platformelor de parcare de pe terenul propriu.

Servirea cu instituții se asigură prin centrul administrativ al municipiului.

2.2 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor

Amplasamentul se află în extravilanul Municipiului Caransebeș, cu acces din DC 12 – Calea Zlagnei și este format din parcela cadastrală nr. 39259 conform extrasului de Carte Funciară nr. 39259 Caransebeș, având o suprafață totală de 7 789 m² cu folosința de teren arabil.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea majoră propusă este cea de cazare, pentru satisfacerea nevoilor de zone verzi de agrement, spot, turism care se vor dezvolta prin reconfigurarea terenurilor nefolosite în prezent în zone din extravilanul Municipiului Caransebeș. Funcțiunea propusă, va conduce la o dezvoltare rațională și armonioasă a localității.



Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit al zonei se va situa la 25% din terenul alocat dezvoltării acestei funcțiuni, restul reprezentând circulații, spații verzi și dotări edilitare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu se poate vorbi în prezent de un fond construit pe acest teren sau în zona riverană acestuia din partea de sud-est.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent nu există în zonă dotări comerciale și de servicii. Acestea sunt asigurate în Municipiul Caransebeș, la distanțe de max. 3500 m.

Asigurarea cu spații verzi.

În prezent nu sunt organizate spații verzi, dar pe măsura creșterii populației și a fondului construit, prin studiile de urbanism se vor rezerva parcele și suprafețe de teren cu destinația de spații verzi. Se propune studierea întregii zone cuprinsă între limitele intravilanului propus al Municipiului Caransebeș unde se poate amenaja o zonă verde. De asemenea în prezentul proiect este prevăzută o zonă verde pentru agrement și sport în suprafață de 393 m².

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale. Nu face parte din perimetrul de inundabilitate a Râului Timiș.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de terenurile nefolosite corespunzător din zonă. Circulația auto de pe DC 12 este minimă, sporadică.

2.3 Elemente de cadru natural

Terenul luat în studiu are categoria de folosință teren arabil, fiind liber de construcții.

Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Terenul bun de fundare este cel natural, constituit din argile prăfoase, cafenie gălbuie plastic vârtoasă umedă extinsă până la cca. 1,20 m sau din nisip fin mijlociu prăfos sub cca. 1,20 m.

Adâncimea minimă de fundare este de 1,30 m față de nivelul terenului natural.

Calculul terenului de fundare se poate efectua, considerând o presiune convențională de bază de:

P conv. = 200 kPa. – argilă prăfoasă

P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos

Adâncimea de îngheț este conf. STAS 6054/77 h = 0,70 – 0,80 m.

Temperatura aerului:

- media lunară maximă +20 - 28 °C (iulie – august)

- media lunară minimă -1 -2 °C (ianuarie)

Precipitații:

- media lunară maximă 70 – 80 mm (iunie)



Vântul:

- media anuală 600 – 700 mm.
- direcții predominante: N – S 16 %
E – V 13%°

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+1, P+2 / 3 + M, luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri și conceperea sistemului de evacuare a apelor menajere și pluviale de pe parcelă ținându-se cont de existența demisolului.

2.4 Situația juridică a terenului

Terenul studiat este în proprietatea privată a lui Grozescu Oana-Marița și a lui Grozescu Călin-Ioan, are o suprafață totală de 7 789 m² și reprezintă teren arabil în extravilan.

2.5 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

În prezent nu se poate vorbi în zonă de un cadru construit care să influențeze modul de configurare și amenajare al construcțiilor și amenajărilor aferente.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale, nici antropice, terenul are categoria arabil în extravilan.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Actuala rețea stradală se va păstra și se va extinde pentru a viabiliza terenul studiat iar în etapa de viitor se poate realiza o rețea de apă potabilă și canalizare. În prezent aceste sisteme de deservire urbană nu prezintă puncte și trasee de risc în zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism – PUZ se află la o distanță de 984 m față de „Fâneața cu narcise – Zervești” – arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.6 Opțiuni ale populației

Populația din zonă este favorabilă dezvoltării acestei zone, mai ales că multe persoane și firme din localitate sunt proprietari de terenuri și au prin consecință interese pecuniare în zonă. De asemenea, administrația publică locală este interesată de dezvoltarea acestei zone din localitate, pentru că aceasta va genera o creștere a veniturilor din impozite și taxe, a nivelului calitativ de locuire în această zonă.



Proiectantul (elaboratorul) acestei documentații de urbanism consideră că solicitările beneficiarului coincid cu interesele și reglementările administrației publice locale. Aceste interese se pot rezolva rațional și armonios în cadrul documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din documentarea făcută la începerea studiului se constată că la nivelul Municipiului Caransebeș nu există studii de fundamentare elaborate anterior pentru această zonă. Reglementările urbanistice adoptate s-au făcut în acord cu legislația locală promovată de Consiliul Județean Caraș-Severin și cu prevederile reglementărilor urbanistice impuse prin Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș.

3.2 Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș nu conține prevederi urbanistice pentru această zonă a orașului. El a fost întocmit și aprobat în decursul anului 2000 și practic este depășit în raport cu interesele populației. Planul Urbanistic General nu conține pentru zona studiată prevederi legate de căi de comunicații, folosirea terenurilor, lucrări majore, echipare edilitară sau protecția mediului. În noul PUG Caransebeș nu se propune restructurarea acestei zone.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este în prezent în totalitate cuprinsă în funcțiunea agricolă, având folosința de arabil. Din conformarea reliefului nu se prevăd măsuri deosebite de valorificare ale cadrului natural

Pe parcela destinată construcției de unități de cazare, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 39% din suprafața lotului alocat acestei activități.

Regimul de înălțime al construcțiilor destinate cazării este de maxim P+1E+M.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare a terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Construibilitatea pe situl luat în studiu este de 100%. Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația în zona studiată se realizează pe DC 12 – Calea Zlagnei care are în prezent un prospect variabil cu o medie în zona studiată de 8,00 m. În prezent nu se propune modernizarea acestei străzi dat fiind traficul redus în zonă.

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza pe parcela proprietate particulară.

În funcție de dezvoltarea transportului în comun, se poate înființa o linie de transport în comun cu autobuze, care să aibă o stație pentru călători în zona acestei dotări de agrement. Intersecția care se amenajează va fi simplă, impunându-se realizarea curbilor de racord a carosabilului cu raze de minim 6,00 m, pentru circulația autovehiculelor lungi din categoria mașinilor de intervenție și asistență.



Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Nu este cazul.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principală a zonei este cea de cazare agrement. Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute în baza normelor urbanistice statuate de PUG Caransebeș și de RLU aferent.

Toate terenurile prevăzute a se configura în teritoriul studiat au stabilite destinații funcționale. Funcțiunile propuse constituie o categorie minoră de intervenție în sensul că nu crează disfuncționalități și valorifică potențialul de constructibilitate a zonei.

Bilanțul teritorial a fost realizat comparativ, în situațiile existent – propus. Acesta se găsește la finalul memoriului de prezentare, sub formă tabelară.

Principalii indici urbanistici sunt:

Locuințe colective cu dotări, servicii publice P+3E POT maxim = 40%

| BILANȚ TERITORIAL | | | | |
|---|----------------|-----|----------------|-----|
| SUPRAFEȚE TEREN | EXISTENT | | PROPUS | |
| | m ² | % | m ² | % |
| TEREN ARABIL | 7 789 | 100 | 6 789 | 87 |
| ZONĂ VERDE AGREMENT | 0 | 0 | 1 000 | 13 |
| DIN CARE: | | | | |
| UNITĂȚI CAZARE P+1E+M | 0 | 0 | 250 | 25 |
| ALEI CAROSABILE ȘI PLATFORME PARCARE | 0 | 0 | 357 | 36 |
| SPAȚII VERZI | 0 | 0 | 393 | 39 |
| TOTAL ÎNTRAGA PARCELĂ | 7 789 | 100 | 7 789 | 100 |

CUT maxim = 0,50

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Situația existentă

În vecinătatea zonei studiate nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare, acestea aflându-se doar în intravilanul Municipiului Caransebeș. Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura prin foraj și cu fosă septică ecologică



3.6.2 Situația propusă

Funcțiunea principală a zonei este cea de cazare agrement. Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute în baza normelor urbanistice statuate de PUG Caransebeș și RLU aferent.

Terenul prevăzut a se configura în teritoriul studiat are stabilit o destinație funcțională. Funcțiunea propusă constituie o categorie minoră de intervenție în sensul că nu crează disfuncționalități și valorifică potențialul de construire al zonei.

SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELA PROPRIE: minim 39% din suprafața parcelei de 1 000 m² care se configurează din terenul inițial de 7 789 m².

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei alocate funcțiunii de cazare agrement este de 1 000 m² și va avea din punct de vedere al zonificării funcționale scopul de a se construi pe acesta unități de cazare în scop de agrement (max. 3 unități – module) în regim de înălțime P+1E+M.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse se va asigura din foraj realizat pe parcela proprie.

Canalizare menajeră

Canalizarea necesară funcționării acestor unități de cazare se va asigura cu fosă septică ecologică care va prelua apele uzate provenite de la bucătăria și grupurile sanitare.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor, clădirilor și a platformelor betonate din zona studiată vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată cu diametrul D=315 mm, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție (amplasat în zona verde), urmând ca apoi apele pluviale preepurate să se descarce la rigolele drumului DC 12 – Calea Zlagnei.

Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 195,92$ l/s.

Volumul bazinului de retenție va fi de 213 m³.

Volumul anual al apelor pluviale este: $V_{ANUAL} = 12\ 930$ m³/an.

Influente ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă.

Lucrările propuse prin prezentul proiect nu influențează obiectivele din zonă, deoarece terenurile învecinate sunt terenuri care au funcțiune agricolă.

Lucrările proiectate nu necesită investiții suplimentare pentru refacerea axului de referință.

6.) Lucrări pentru refacerea amplasamentului în zona afectată de execuția investiției.

- Asigurarea accesului auto la platformele de parcare și al acceselor pietonale. Se vor realiza pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice prin rigole.

- Se reface stratul vegetal afectat de lucrări.



Amplasamentul studiat de P.U.Z. nu dispune de echipare hidroedilitară.

3.8. Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă alimentarea cu energie electrică se va asigura prin panouri fotovoltaice de mare performanță care vor acoperi nevoile de consum ale unităților de cazare, al iluminatului de incintă – exterior cât și consumurile necesare funcționării dotărilor edilitare.

Retelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

Telecomunicații

Nu este cazul.

Rețea TVC

Nu este cazul

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcela proprie, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate din activitatea de cazare. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul gestionat de primărie.

Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau re folosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

Nu există posibilitatea producerii de poluare industrială, zona având caracter rezidențial.

Încălzirea

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale electrice de încălzire.

Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

Ventilația

Sistemul de ventilare se stabilește și detaliază în raport cu destinația spațiului construit și configurația acestuia. Sistemul de ventilație va urmări în special diluarea degajărilor interioare de noxe (fumul de țigară, mirosuri) preferându-se de regulă ca sistem de ventilare simplu prin ventilație naturală realizat prin sistemul vitrat (geamuri) al clădirii.



Ca metodă alternativă, se admite, pentru spațiile generatoare de umiditate și mirosuri (băi, bucătării, spații de depozitare- camere, debarale și dressing-uri) se va face prin sistemul de ventilare mecanică de tipul priză de aer proaspăt-aer viciat, centrală de tratare și/sau tubulatură de distilație evacuare a aerului.

Întrucât în sistemele rezidențiale, debitele de evacuare descrise în literatura de specialitate înregistrează valori mici, ventilarea (procentul necesar de evacuare a aerului de 10%) se poate face ușor prin fante prevăzute în tocul ferestrelor și ușilor exterioare, hote sau ventilator fixat în geam.

3.7 Protecția mediului – elemente de cadru natural

Terenul luat în studiu are categoria de arabil, fiind liber de construcții.

Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Terenul bun de fundare este cel natural, constituit din argile prăfoase, cafenie gălbuie plastic vârtoasă umedă extinsă până la cca. 1,20 m sau din nisip fin mijlociu prăfos sub cca. 1,20 m.

Adâncimea minimă de fundare este de 1,30 m față de nivelul terenului natural.

Calculul terenului de fundare se poate efectua, considerând o presiune convențională de bază de:

P conv. = 200 kPa. – argilă prăfoasă

P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos

Adâncimea de îngheț este conf. STAS 6054/77 h = 0,70 – 0,80 m.

Temperatura aerului:

- media lunară maximă +20 - 28 °C (iulie – august)

- media lunară minimă -1 -2 °C (ianuarie)

Precipitații:

- media lunară maximă 70 – 80 mm (iunie)

- media anuală 600 – 700 mm.

Vântul:

- direcții predominante: N – S 16 %

E – V 13%°

În concluzie, se face precizarea că pe amplasament se pot executa construcții cu regim de înălțime de P+1, P+2 / 3 + M, luându-se măsuri speciale de hidroizolare a eventualelor subsoluri și conceperea sistemului de evacuare a apelor menajere și pluviale de pe parcelă ținându-se cont de existența demisolului.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru diminuarea surselor de poluare se prevăd plantații în spațiile verzi propuse. Astfel se crează spre stradă o perdea de protecție care să împiedice propagarea prafului, a zgomotului și a gazelor de ardere de la autovehiculele care circulă în zonă. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale



Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi preluate în fosa septică ecologică propusă.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la locatari. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și refolosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul gestionat de primărie. Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau refolosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede realizarea de spații verzi în suprafață totală de 393 m², necesar activităților de recreere a zonei.

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 50 mp de parcelă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. Cea mai apropiată clădire/sit înscrisă în lista de monumente se află la o distanță de 4145 m, este vorba de Sit „Cetate” cu codul de monument CS-I-S-b-10806, din zona centrală. Aceste indicații sunt marcate în planul de încadrare din partea desenată, planșa U-01.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.



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

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

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:
 - 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Nu este cazul.
 - 1.b. Se încadrează în P.U.G. În curs de execuție.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință de arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare.
 - 1.d. Propunerile documentației de urbanism de realizare a unei zone de cazare nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă pentru agrement, spații verzi. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
 - 1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem propriu, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se realizează spații de cazare, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - 2.f.ii Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
 - 2.f.iii Nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor



Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcela proprie, controlat, în recipiente speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract. Proprietarii acestor spații de cazare au obligația să asigure colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide. Se interzice aruncarea deșeurilor solide în alte locuri decât cele amenajate special și autorizate.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere rezultate; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu deșeurii menajere în punctele de precolectare organizată, se face în recipiente de culori diferite inscripționate cu tipul deșeurilor, dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Containerele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitățile. Recipientele vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Ele vor fi amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre

Respectarea normelor de igienă pentru unitățile cu funcțiuni complementare de folosință publică

Nu este cazul

Curățarea și dezinfectia spațiilor de cazare:

- pardoselile se curăță cu ștergătorul umezit în produse de curățare; dezinfectia chimică se face numai dacă suprafețele sunt vizibil murdărite cu sânge sau lichide biologice; măturatul uscat este interzis;
- covoarele și mochetele se curăță prin folosirea zilnică a aspiratorului de praf; aspiratorul de praf trebuie prevăzut cu două filtre, pentru împiedicarea diseminării prafului bacterian; covoarele și mochetele se curăță cu produse de curățare, periodic sau când sunt vizibil murdare; măturatul uscat este interzis;
- pereții și pavimentele, dacă sunt finisate cu materiale lavabile, se curăță cu produse de curățare, periodic și când sunt vizibil murdărite; în cazul finisajelor nelavabile, curățarea se face cu aspiratorul de praf;
- mobila și pervazurile se șterg de praf zilnic, cu material moale, impregnat, pentru a reține praful; obiectele aflate la înălțime și tapițeria mobilei se vor curăța zilnic, cu aspiratorul de praf;
- W.C.-urile și pisoarele se curăță cu perie, produse de curățare adecvate și se dezinfectează; colacul de W.C. se șterge cu produse de curățare;
- chiuveta va avea suprafața intactă și nu va fi prevăzută cu scurgător de lemn; nu se admit tuburi din cauciuc care să prelungească robinetele;
- săpunul și dispozitivele pentru distribuirea săpunului: săpunul solid se păstrează uscat într-o savonieră care să permită scurgerea apei sau suspendat cu dispozitiv magnetic;



este de preferat montarea distribuitorilor de perete pentru săpun; savonierele și distribuitorii de perete se curăță și se clătesc cu apă fierbinte înainte de reumplere; - echipamentele și materialele de curățenie: cârpele, bureții, periile, ștergătoarele se spală zilnic cu produse de curățare și se clătesc cu apă fierbinte; se usucă și se depozitează uscate.

Dezinsecția periodică se va face la intervale prevăzute în metodologii, dar nu mai mari de 3 luni, iar deratizarea periodică se va face la intervale de maximum 6 luni; între operațiunile periodice se vor aplica proceduri de dezinsecție și deratizare curente, de întreținere, în funcție de prezența vectorilor.

Colectarea deșeurilor solide în recipiente metalice sau în cutii, cu pungă din material plastic, închise etanș, și evacuarea ritmică a acestora, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

Amenajarea de încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, precum și pentru spălarea și dezinsecția recipientelor;

Unitățile vor fi dotate și aprovizionate, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinsecție, dezinsecție și deratizare.

Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate.

Unitatea trebuie să dispună de vestiare pentru personal și grup sanitar.

Utilajele folosite trebuie curățate după fiecare operațiune, avându-se în vedere evitarea poluării mediului înconjurător. Se interzice deversarea apelor reziduale direct în sistemul de canalizare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

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

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

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.8. Obiective de utilitate publică



Listarea obiectivelor de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Dezvoltarea sistemului stradal

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

În prezentul studiu se propune ca tipurile de proprietate să fie de două categorii:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Determinarea circulației terenurilor între deținători.

În conținutul studiului de urbanism nu sunt prevăzute terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a unității administrativ – teritoriale.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș.

Amenajarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile PUG, la nivelul dezvoltării de noi funcțiuni în afara zonelor intravilane ale Municipiului Caransebeș.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Priorități de intervenție

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții

Propunerile prezentului studiu de urbanism se înscriu în normativele aflate în vigoare și creează premisele unei extinderi judicioase și armonioase a Localității Caransebeș.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

Se propune realizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș care să integreze și studiile anterioare de urbanism care au fost aprobate și să stabilească toate zonele funcționale ale localității, traseele de dezvoltare ale rețelei de comunicație în zonă.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor în extravilanul localității Caransebeș, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism




TORIAL

| SUPRAFEȚE TEREN | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------------|-----|----------------|-----|
| | m ² | % | m ² | % |
| TEREN ARABIL | 7 789 | 100 | 6 789 | 87 |
| ZONĂ VERDE AGREMENT | 0 | 0 | 1 000 | 13 |
| DIN CARE: | | | | |
| UNITĂȚI CAZARE P+1E+M | 0 | 0 | 250 | 25 |
| ALEI CAROSABILE ȘI PLATFORME PARCĂRE | 0 | 0 | 357 | 36 |
| SPAȚII VERZI | 0 | 0 | 393 | 39 |
| TOTAL ÎNTREAGA PARCELĂ | 7 789 | 100 | 7 789 | 100 |

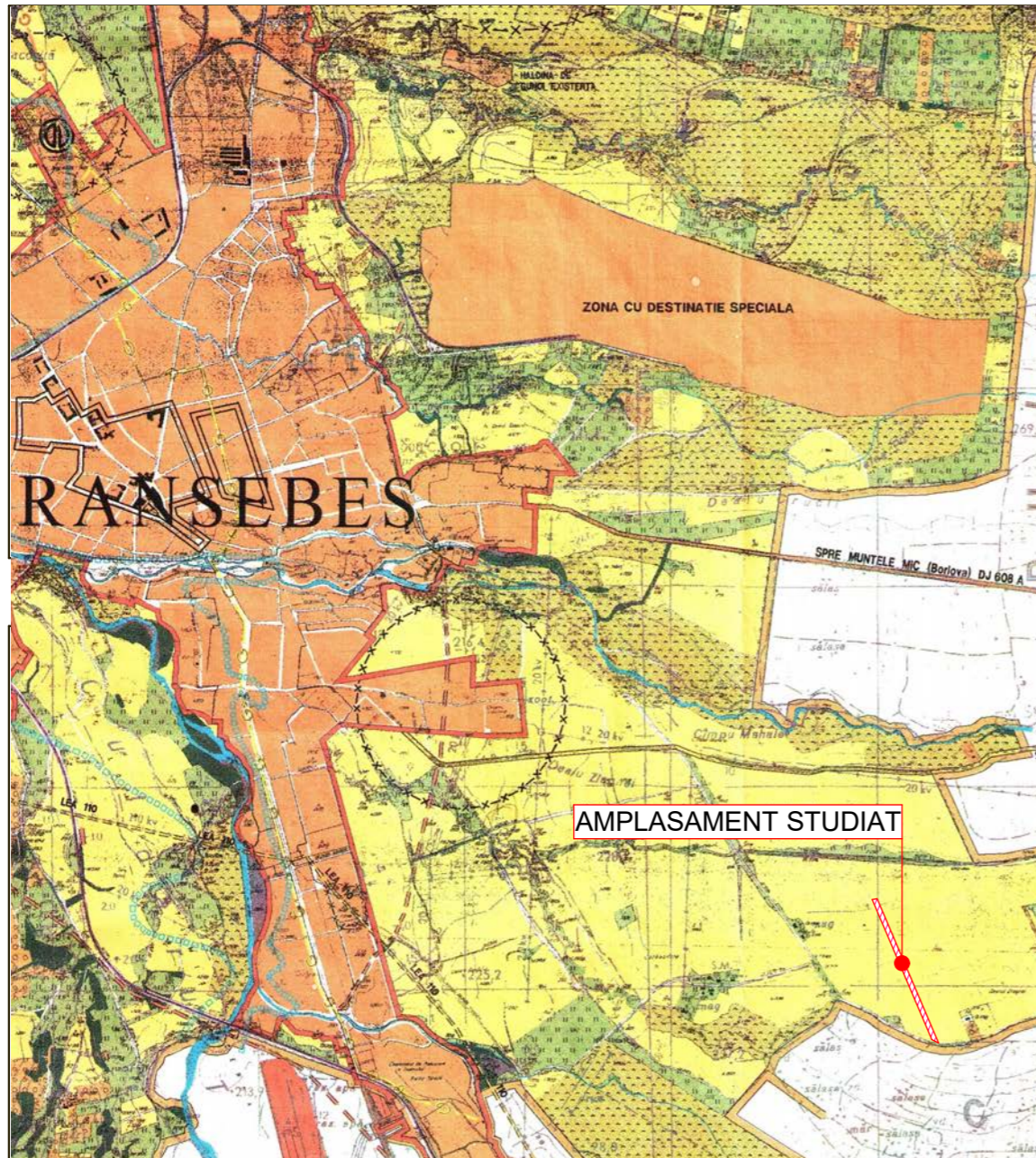
Întocmit,

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

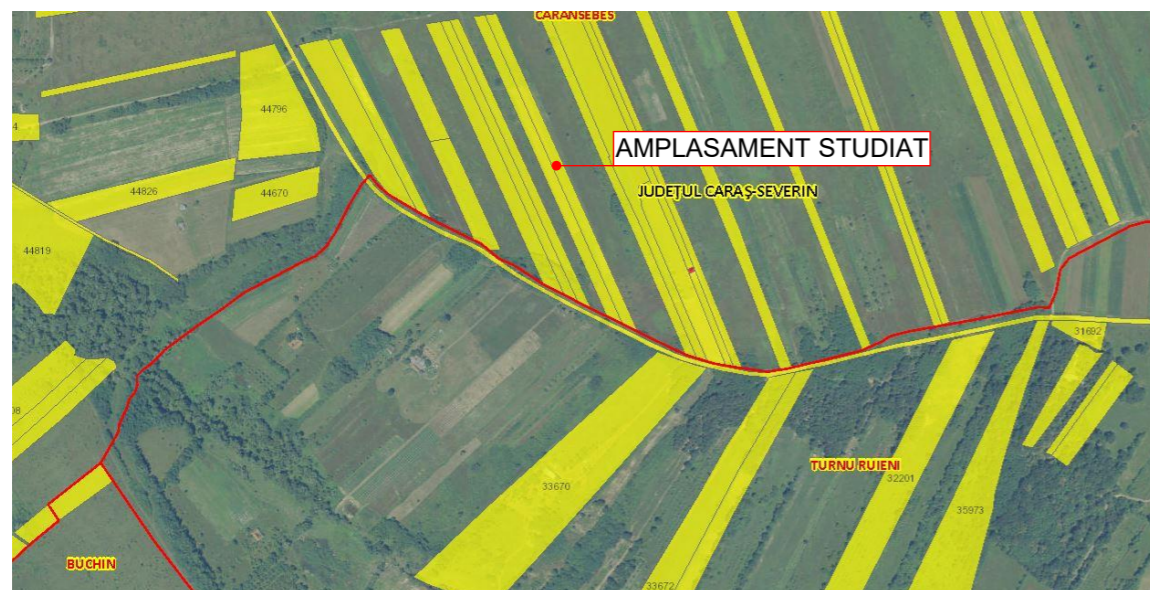
Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism



**P.U.Z. „UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN”
DC 12 - CALEA ZLAGNEI, F.NR., NR.CAD 39259, CARANSEBEȘ
PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PUG CARANSEBEȘ**



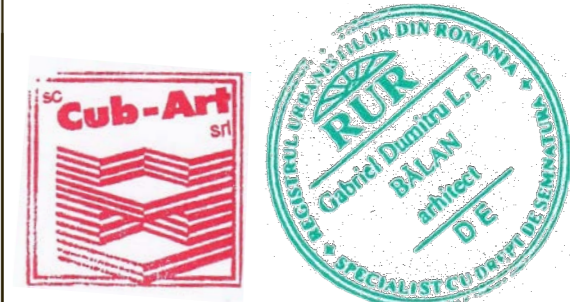
PLAN ÎNCADRARE PUG EXISTENT - APROBAT



PLAN ÎNCADRARE CONFORM PLATFORMA ETERRA - OCPI

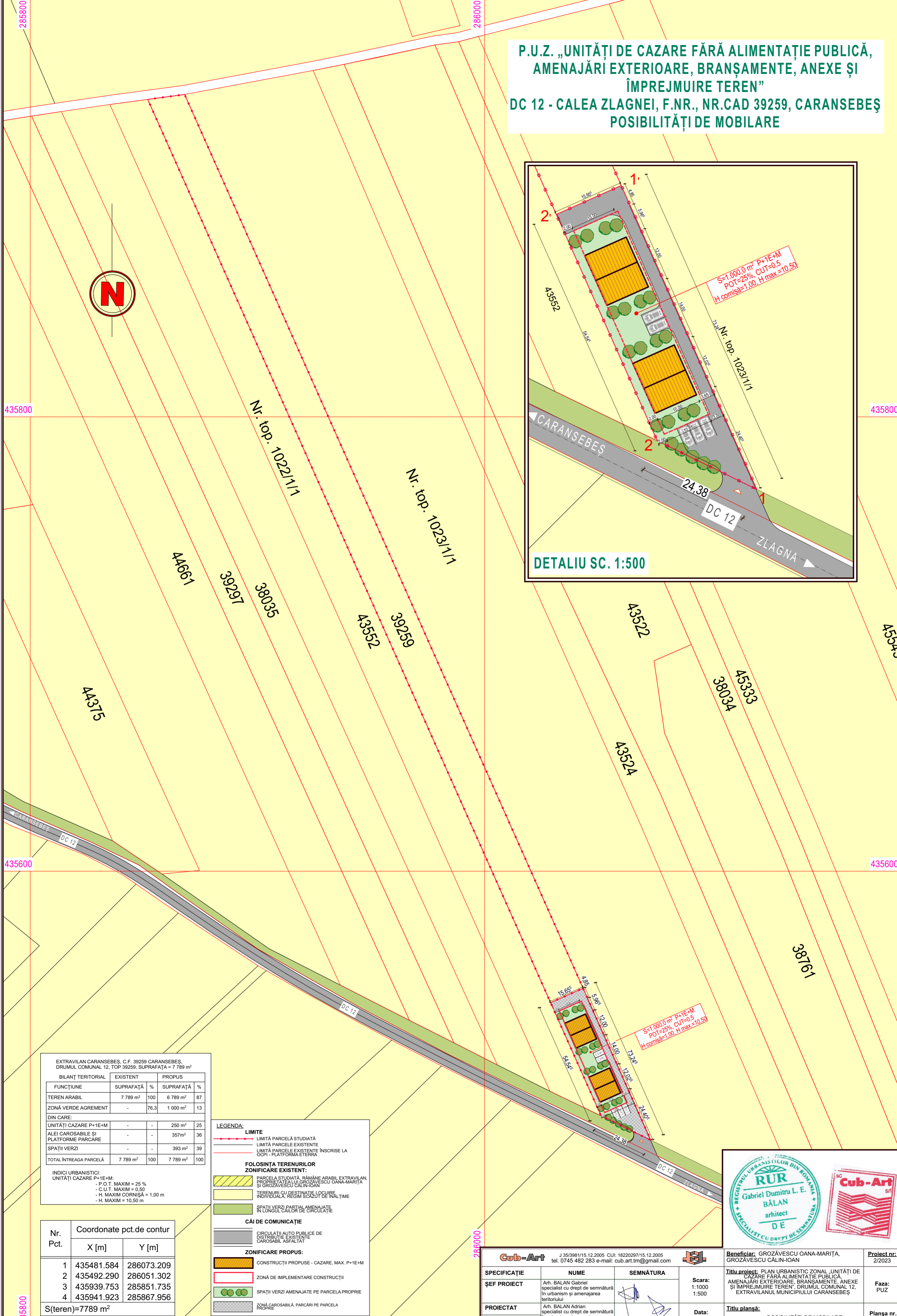
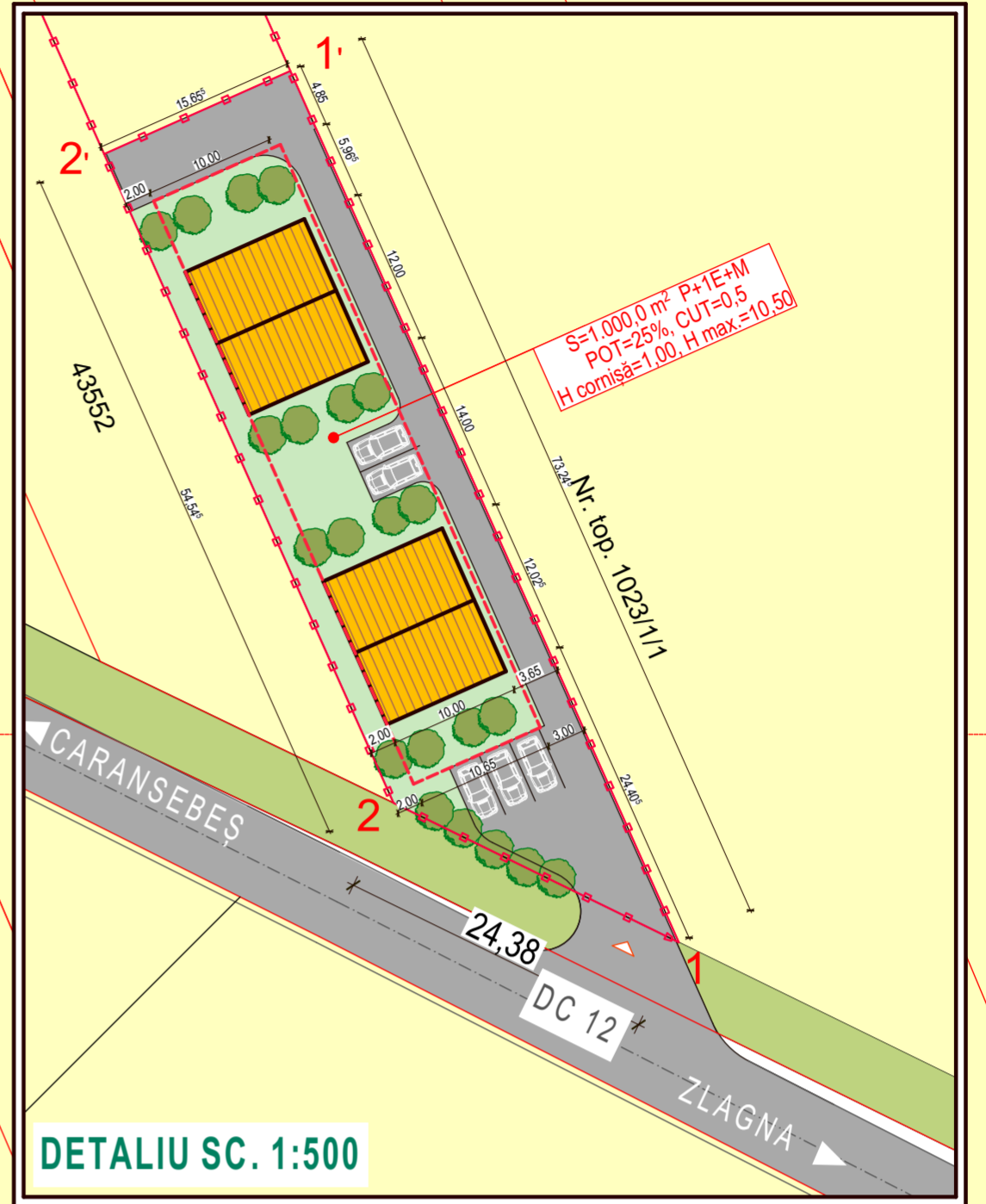


PLAN ÎNCADRARE GOOGLE EARTH



| | | | | | |
|--|---|------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|
| Cub-Art J 35/3981/15.12.2005 CUI: 18220297/15.12.2005 tel. 0745 482 283 e-mail: cub.art.tm@gmail.com | | | | Beneficiar: GROZĂVESCU OANA-MARIȚA, GROZĂVESCU CĂLIN-IOAN | Proiect nr.: 2/2023 |
| SPECIFICAȚIE | NUME | SEMNĂTURA | Scara: 1:25000 | Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL „UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, DRUMUL COMUNAL 12, EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CARANSEBEȘ | Faza: PUZ |
| ȘEF PROIECT | Arh. BALAN Gabriel specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului | | | | |
| PROIECTAT | Arh. BALAN Adrian specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului | | Data: decembrie 2022 | Titlu planșă: PLAN ÎNCADRARE | Planșa nr.: U-02 |

P.U.Z. „UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
DC 12 - CALEA ZLAGNEI, F.NR., NR.CAD 39259, CARANSEBEȘ
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE



EXTRAVILAN CARANSEBES, C.F. 39259 CARANSEBES, DRUMUL COMUNAL 12, TOP 39259, SUPRAFAȚĂ = 7 789 m²

| BILANȚ TERITORIAL | | EXISTENT | PROPUȘ | |
|--------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|-----|
| FUNCȚIUNE | SUPRAFAȚĂ | % | SUPRAFAȚĂ | % |
| TEREN ARABIL | 7 789 m ² | 100 | 6 789 m ² | 87 |
| ZONĂ VERDE AGREMENT | - | 76,3 | 1 000 m ² | 13 |
| DIN CARE: | | | | |
| UNITĂȚI CAZARE P+1E+M | - | - | 250 m ² | 25 |
| ALEI CAROSABILE ȘI PLATFORME PARCARE | - | - | 357 m ² | 36 |
| SPĂȚII VERZI | - | - | 393 m ² | 39 |
| TOTAL ÎNTREAGA PARCELĂ | 7 789 m ² | 100 | 7 789 m ² | 100 |

INDICI URBANISTICI:
 UNITĂȚI CAZARE P+1E+M:
 - P.O.T. MAXIM = 25 %
 - C.U.T. MAXIM = 0,50
 - H. MAXIM CORNIȘĂ = 1,00 m
 - H. MAXIM = 10,50 m

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | |
|----------|--------------------------|------------|
| | X [m] | Y [m] |
| 1 | 435481.584 | 286073.209 |
| 2 | 435492.290 | 286051.302 |
| 3 | 435939.753 | 285851.735 |
| 4 | 435941.923 | 285867.956 |

S(teren)=7789 m²

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE ÎNSCRISE LA OCPI - PLATFORMA ETERRA

FOLOSINȚA TERENURILOR ZONIFICARE EXISTENT:

- PARCELĂ STUDIATĂ, RĂMĂNE ARABIL EXTRAVILAN, PROPRIETATEA ÎN DEPOSEZIȚIA DOMNULUI GROZĂVESCU OANA-MARIȚA ȘI GROZĂVESCU CALIN-IOAN
- TERENURI CU DESTINAȚIE ÎNCUIRE INDIVIDUALĂ, REGIM SCALD, PENTRU ÎNĂLȚIME
- SPĂȚII VERZI PARTIAL AMENAJATE ÎN LUNGUL CAILOR DE CIRCULAȚIE

CAI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚII AUTO PUBLICE DE DISTRIBUȚIE EXISTENTE
- CAROSABIL ASFALTAT

ZONIFICARE PROPUȘ:

- CONSTRUCȚII PROPUȘE - CAZARE, MAX. P+1E+M
- ZONĂ DE IMPLEMENTARE CONSTRUCȚII
- SPĂȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELA PROPRIE
- ZONĂ CAROSABILĂ, PARCĂRI PE PARCELA PROPRIE

Cub-Art J 35/3981/15.12.2005 CUI: 18220297/15.12.2005 tel. 0745 482 283 e-mail: cub.art.tm@gmail.com

| SPECIFICAȚIE | NUME | SEMNĂTURA | Scara: | Beneficiar: | Proiect nr.: |
|--------------|--|-----------|-----------------|--|-----------------|
| ȘEF PROIECT | Arh. BALAN Gabriel specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului | | 1:1000 1:500 | GROZĂVESCU OANA-MARIȚA, GROZĂVESCU CALIN-IOAN | 2/2023 |
| PROIECTAT | Arh. BALAN Adrian specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului | | Data: | Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, DRUMUL COMUNAL 12, EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CARANSEBES | Faza: PUZ |
| DESENAT | | | martie 2022 | Titlu planșă: POSIBILITĂȚI DE MOBILARE | Planșa nr. U-05 |

Beneficiar: GROZĂVESCU OANA-MARIȚA, GROZĂVESCU CALIN-IOAN

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, DRUMUL COMUNAL 12, EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CARANSEBES

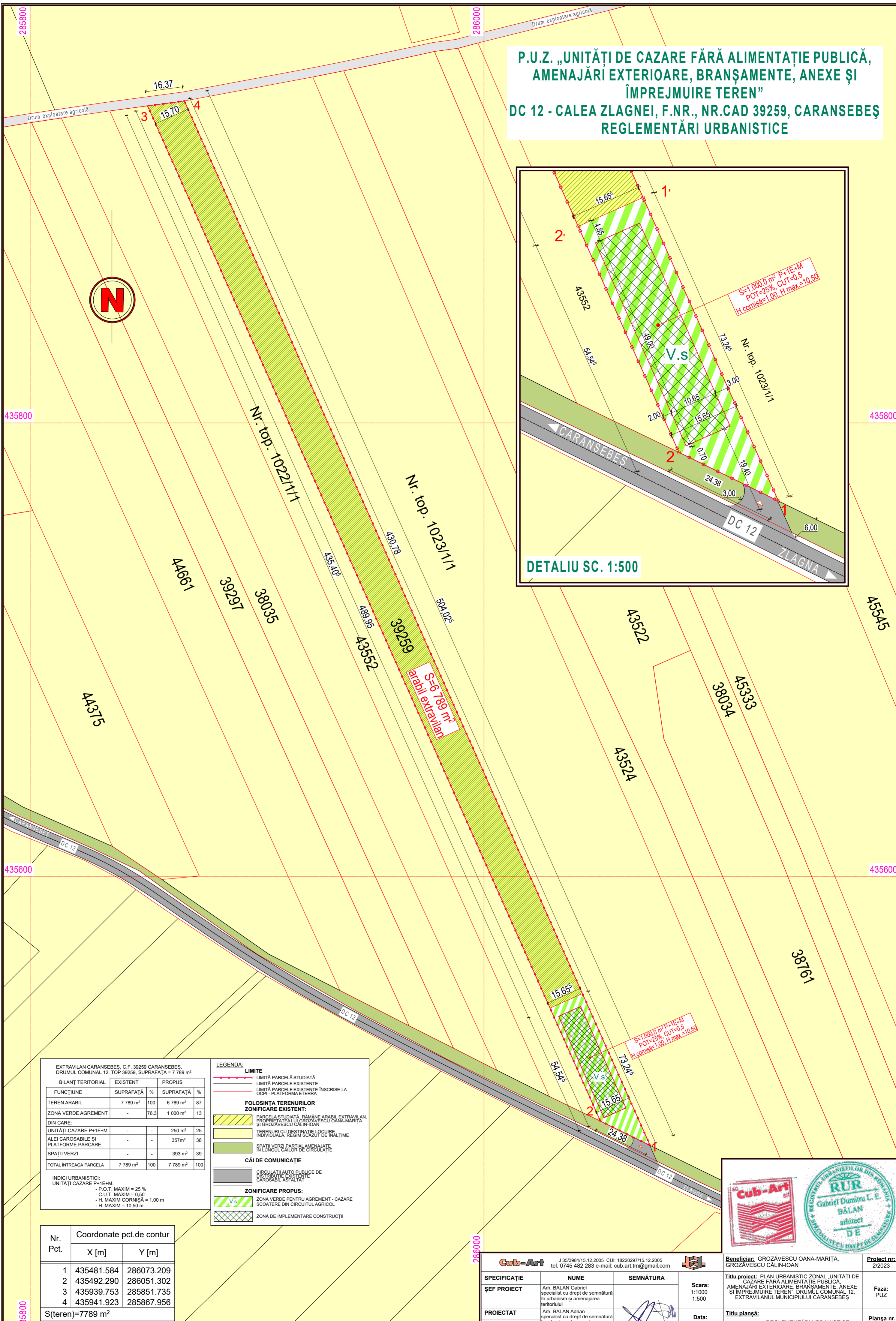
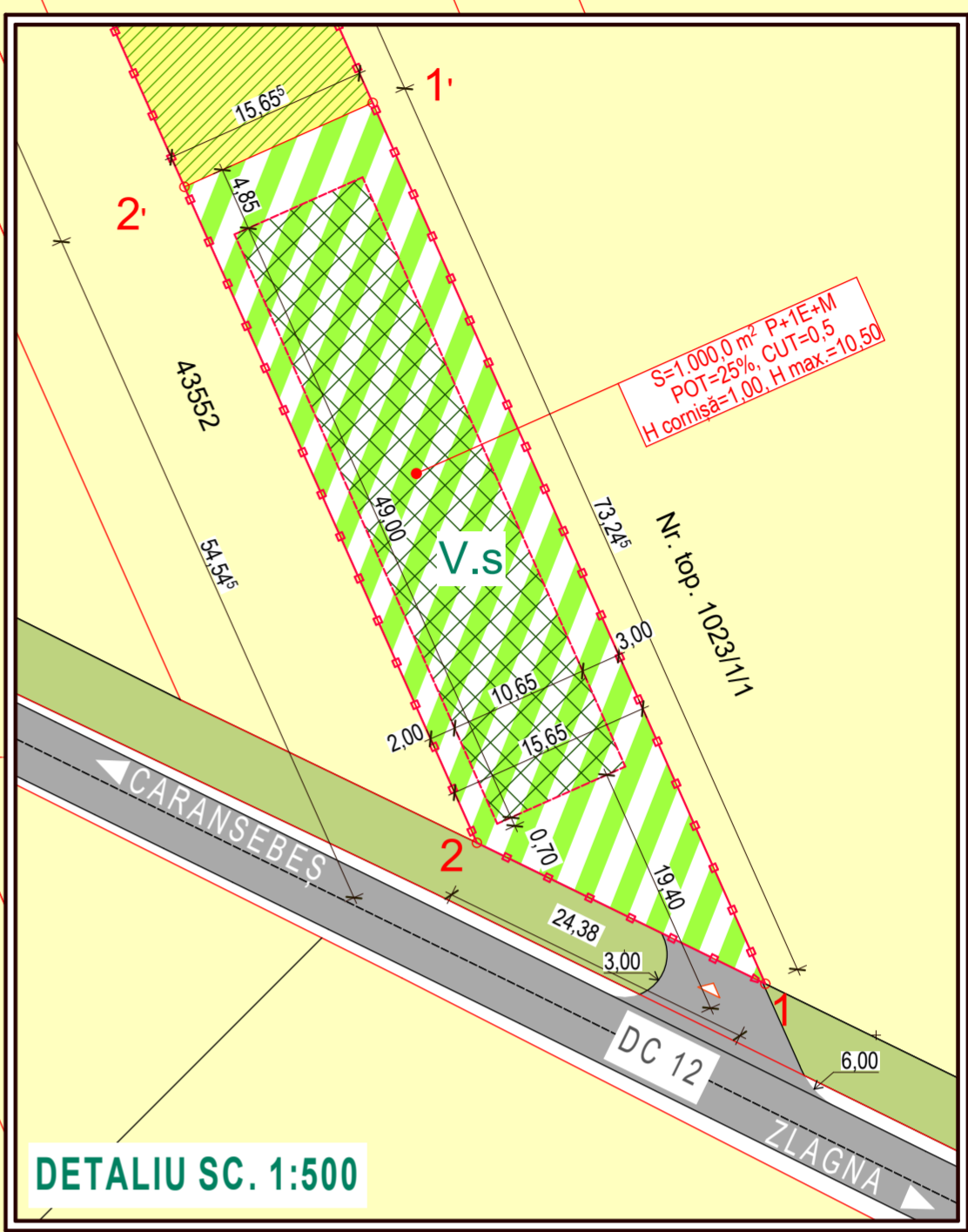
Titlu planșă: POSIBILITĂȚI DE MOBILARE

Faza: PUZ

Planșa nr. U-05



P.U.Z. „UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
DC 12 - CALEA ZLAGNEI, F.NR., NR.CAD 39259, CARANSEBES
REGLEMENTĂRI URBANISTICE



EXTRAVILAN CARANSEBES, C.F. 39259 CARANSEBES, DRUMUL COMUNAL 12, TOP 39259, SUPRAFAȚĂ = 7 789 m²

| BILANȚ TERITORIAL | | EXISTENT | PROPUȘ | |
|---------------------|----------------------|----------|----------------------|----|
| FUNCȚIUNE | SUPRAFAȚĂ | % | SUPRAFAȚĂ | % |
| TEREN ARABIL | 7 789 m ² | 100 | 6 789 m ² | 87 |
| ZONĂ VERDE AGREMENT | - | 76,3 | 1 000 m ² | 13 |

DIN CARE:

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| UNITĂȚI CAZARE P+1E+M | - | - | 250 m ² | 25 |
| ALEI CAROSABILE ȘI PLATFORME PARCARE | - | - | 357 m ² | 36 |
| SPATII VERZI | - | - | 393 m ² | 39 |
| TOTAL ÎNTRAGA PARCELĂ | 7 789 m ² | 100 | 7 789 m ² | 100 |

INDICI URBANISTICI:
 UNITĂȚI CAZARE P+1E+M:
 - P.O.T. MAXIM = 25 %
 - C.U.T. MAXIM = 0,50
 - H. MAXIM CORNIȘĂ = 1,00 m
 - H. MAXIM = 10,50 m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE ÎNSCRISE LA OPII - PLATFORMA ETERRA

FOLOSINȚA TERENURILOR ZONIFICARE EXISTENTĂ:

- PARCELĂ STUDIATĂ, RĂMĂNE ARABIL EXTRAVILAN, PROPRIETATEA LUI GROZĂVESCU OANA-MARIȚA ȘI GROZĂVESCU CALIN-IOAN
- TERENURI CU DESTINAȚIE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, REGIM SCĂZUT DE ÎNĂLȚIME
- SPATII VERZI PARTIAL AMENAJATE ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚII AUTO PUBLICE DE DISTRIBUȚIE EXISTENTE
- CAROSABIL ASFALTAT

ZONIFICARE PROPUȘ:

- ZONĂ VERDE PENTRU AGREMENT - CAZARE SCOATERE DIN CIRCUITUL AGRICOL
- ZONĂ DE IMPLEMENTARE CONSTRUCȚII

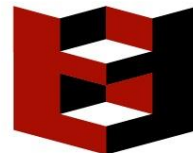
| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | |
|----------|--------------------------|------------|
| | X [m] | Y [m] |
| 1 | 435481.584 | 286073.209 |
| 2 | 435492.290 | 286051.302 |
| 3 | 435939.753 | 285851.735 |
| 4 | 435941.923 | 285867.956 |

S(teren)=7789 m²

Cub-Art J 35/3981/15.12.2005 CUI: 18220297/15.12.2005 tel. 0745 482 283 e-mail: cub.art.tm@gmail.com

| SPECIFICAȚIE | NUME | SEMNĂTURA | Scara: | Beneficiar: | Proiect nr.: |
|--------------|--|-----------|-----------------|--|-----------------|
| ȘEF PROIECT | Arh. BALAN Gabriel specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului | | 1:1000 1:500 | GROZĂVESCU OANA-MARIȚA, GROZĂVESCU CALIN-IOAN | 2/2023 |
| PROIECTAT | Arh. BALAN Adrian specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului | | Data: | Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, DRUMUL COMUNAL 12, EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI CARANSEBES | Faza: PUZ |
| DESENAT | | | martie 2022 | Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE | Planșa nr. U-04 |

Cub-Art și **RUR** (REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA) Gabriel Dumitru L. E. BALAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PLAN URBANISTIC ZONAL „UNITĂȚI DE CAZARE FĂRĂ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

DC 12, f.nr., Caransebeș, C.F. nr. 39259 Caransebeș, C.F. nr. 39259

Beneficiar: GROZĂVESCU OANA-MARIȚA ȘI GROZĂVESCU CĂLIN-IOAN

Proiect nr. 2 / 2023

1. GENERALITĂȚI

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) ”Unități de cazare fără alimentație publică, amenajări exterioare, bransamente, anexe și împrejmuire teren”, DC 12 - Calea Zlagnei, f.nr., CF nr. 39259 - arabil în extravilan în teritoriul administrativ al Municipiului Caransebeș, jud. Caraș-Severin, 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 Regulamentului Local de Urbanism

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;

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;

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;

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 unelunele măsuri pentru realizarea locuințelor, 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;

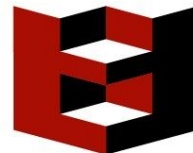
Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;

PLAN URBANISTIC ZONAL „Unități de cazare fără
alimentație publică, amenajări exterioare,
bransamente, anexe și împrejmuire teren”

DC 12 – Calea Zlagnei, f.nr. 12, Caransebeș, județul Caraș-Severin, C.F. nr. 39259

Proiect nr. 2 / 2023



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;

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 Municipiului Caransebeș, aprobat prin HCL Caransebeș nr. 61/109/360 / 29/03/2000 și Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș în lucru.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, anexă a Planului Urbanistic Zonal "Unități de cazare fără alimentație publică, amenajări exterioare, bransamente, anexe și împrejmuire teren", DC 12 - Calea Zlagnei, f.nr., CF nr. 39259 - arabil în extravilanul Municipiului Caransebeș, Jud. Caraș-Severin, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Caransebeș, 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 se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în extravilanul Municipiului Caransebeș, Jud. Caraș-Severin, având o suprafață totală de 7 789 m², identificat prin CF nr. 39259. 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-04 - "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

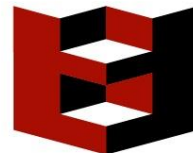
În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil în intravilan.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism – PUZ se află la o distanță de 984 m față de „Fâneața cu narcise – Zervești” – arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN.

Consiliul Județean Caraș-Severin împreună cu Consiliul Local al Municipiului Caransebeș vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, și alte zone 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. În prezent nu se poate aprecia că zona în analiză este purtătoare de valori peisagistice și naturale protejate.

Resursele subsolului



În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Până în prezent nu au fost identificate resurse ale subsolului.

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).

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 Județean Caraș-Severin, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din Județul Caraș-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

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.

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.)

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.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

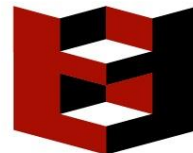
Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL „Unități de cazare fără
alimentație publică, amenajări exterioare,
bransamente, anexe și împrejmuire teren”



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.

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.

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.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul terenului sistematizat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețe construite desfășurate: spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în zona de sud-est a Municipiului Caransebeș, într-o zonă în care se desfășoară activități agricole. Terenul este compus dintr-o parcelă și are suprafața totală de 7 789 m². Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

Zonă verde pentru agrement cazare.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- construirea de unități de cazare și anexe care deserveșc activitățile de agrement;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, rastele pentru biciclete;
 - trotuare, locuri de joacă;
 - împrejuriri;
 - platforme colectare deșeuri menajere;

3.3 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

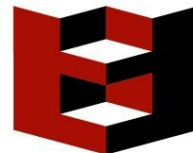
Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării accesurilor pietonale și carosabile.

3.4. UTILIZĂRI INTERZISE

PLAN URBANISTIC ZONAL „Unități de cazare fără
alimentație publică, amenajări exterioare,
bransamente, anexe și împrejuriri teren”

DC 12 – Calea Zlagnei, f.nr. 12, Caransebeș, județul Caraș-Severin, C.F. nr. 39259

Proiect nr. 2 / 2023



Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni:

Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;

Stații de întreținere auto;

Ferme agro - zootehnice, abatoare;

Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);

Depozite de deșeuri.

3.5. 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.

3.6. Reguli privind respectarea normelor de igienă și sănătate publică în domeniul cazării:

Ținându-se cont de faptul că aceste unități de cazare nu fac obiectul accesului public și nu asigură servicii comerciale de turism, criteriile de respectare a normelor de igienă sunt asimilate cu cele folosite la locuințe.

Relația directă față de clădirile vecine cu funcțiunea de locuință practic nu există deoarece acestea sunt la distanțe foarte mari. Spre vest se găsesc locuințe la cartierul Balta Sărată la o distanță de 2460,00 m iar spre nord-est se găsesc locuințele din localitatea Zlagna la o distanță de 2250,00 m. În jurul amplasamentului nu mai sunt clădiri și funcțiuni urbane, sunt terenuri arabile. Zona este lipsită de factori de poluare.

În prezent nu sunt activități cu caracter urban care să se desfășoare pe parcelele adiacente terenului.

Conform Art.2, alin. (5) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, stabilirea amplasamentului noilor clădiri ține cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Conform Art.3 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă următoarele cerințe:

(1) Amplasarea clădirilor destinate cazării în spații locuibile asigură însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

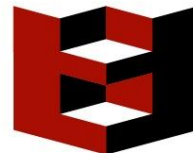
(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin.

(1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Conform Art.4 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă următoarele cerințe care vor fi stabilite la faza DTAC a documentațiilor de construire:

La stabilirea amplasamentelor clădirilor propuse se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare, prin proiectele la faza DTAC:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri



municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele clădirilor destinate cazării, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate construcții, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Conform Art.5 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Sunt interzise amplasarea de unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

(2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonei, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Conform HOTĂRÂRII nr. 741 din 12 octombrie 2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, a Anexei nr. 1: NORMELE TEHNICE ȘI SANITARE privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, CAPITOLUL IV: Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și reînhumarea, Art. 22 „Înființarea cimitirului se realizează conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective.”, distanța între terenul care face obiectul PUZ și cimitirul de la Balta Sărată (la vest de amplasament) este de 2654,00 m.

Conform Art.6 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare nu se vor amplasa sau amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinet veterinar pentru animale de companie, etc. respecta următoarele cerințe:

- a) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
- b) se pot amenaja și alte anexe ale unităților de cazare (garaje).

Conform Art.6 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția construcțiilor propuse sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = minim 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.



(3) Iluminatul natural în camere și bucatărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc; – ventilația naturală în bucatărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare; – suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea 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 să se asigure iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea față 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. 185-A04 - "Reglementări Urbanistice";

Pentru construcțiile supraterane se va respecta distanța de minim 0,70m față de aliniamentul la DC 12 - Calea Zlagnei.

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), totemurile, etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

Amplasarea față 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.

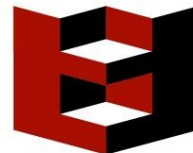
Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și cu respectarea prevederilor planșei U- 04 - "Reglementări urbanistice" referitor la asigurarea retragerii de (H/2) măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare

PLAN URBANISTIC ZONAL „Unități de cazare fără
alimentație publică, amenajări exterioare,
bransamente, anexe și împrejmuire teren”



intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei U-04 - "Reglementări urbanistice";

Nu se admit calcane spre vecini.

Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim (H/2).

Retragerea minimă este 2,60 m la limita laterală stânga și de 3,00 m la limita laterală dreapta.

Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei față de limita posterioară ale parcelei se va face conform planșei U-04 - "Reglementări urbanistice";

Retragerea minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limita posterioară a parcelei este astfel stabilită:

La parcela studiată care are suprafața de 1 000 m² retragerea este de 4,85 m.

Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea a 2 clădiri în cadrul parcelei

În situația în care se propune amplasarea a 2 clădiri pe parcelă, distanța dintre ele va fi asigurată în baza unui studiu de însorire, dacă este cazul. Se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației și prevederile OMS nr.994/2018 pentru modificarea și completarea OMS nr.119/2014;

Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea balcoanelor

Este posibilă amplasarea balcoanelor până la maxim 1,50m în afara limitei de implantare, cu condiția ca în planul vertical al fațadei, suprafața lor să nu depășească 30% din suprafața fațadei, conform planșei U-04 - "Reglementări urbanistice", și cu condiția respectării reglementărilor în ceea ce privește însorirea 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.

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri 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

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. Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor. Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesuri pietonale și cu bicicleta

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 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - dacă este cazul. În prima etapă

PLAN URBANISTIC ZONAL „Unități de cazare fără
alimentație publică, amenajări exterioare,
bransamente, anexe și împrejmuire teren”



asigurarea cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică se face din surse și mijloace proprii: foraje, fosă septică ecologică, panouri fotovoltaice de mare performanță, pompe de căldură, etc.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială - nu este cazul;

Colectarea apelor pluviale de pe terenul studiat se face prin canale acoperite cu grilaje metalice. Apele pluviale se trec prin separator de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție.

Alimentarea cu energie electrică

Se propune amplasarea de panouri fotovoltaice care să asigure necesarul de energie electrică.

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.

Telecomunicații - Nu este cazul

Rețele termice, alimentare cu gaze

Încălzirea clădirilor se va realiza cu moduli acționați electric.

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - Nu este cazul

4.4 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea - Nu este cazul

Înălțimea construcțiilor

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

Se vor respecta:

- regim de înălțime max. P+1E+M, H cornișă max.= 1,00 m, H max.= 10,50 m, POT = 25%, CUT = 0,5.

Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare - nu este cazul;

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

Fațade

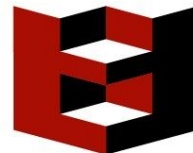
Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general - culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei - nu este cazul;



Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor (dacă este cazul) se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă;

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului în cazul prezentului regulament:

Unități de cazare P+M

P.O.T. max.= 25%

C.U.T. max.= 0,50

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

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

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

La proiectarea locurilor de parcare se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației și prevederile OMS nr.994/2018 pentru modificarea și completarea OMS nr.119/2014;

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor de locuințe colective în procent de 39% din suprafața parcelei delimitate conform Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Caransebeș.

În cadrul parcelei de spații verzi agrement este obligatorie plantarea a cel puțin a unui arbore pentru fiecare 50 mp spațiu verde pe lot.

Sunt indicate amenajări peisagere de spații verzi și plantate la cota terenului sistematizat cu condiția asigurării unui strat vegetal adecvat.

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).

Nu se vor amplasa împrejmuiri care să împiedice cuplarea circulațiilor auto și pietonale între parcelele vecine - nu este cazul în prezent.

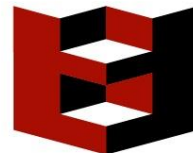
Eventualele împrejmuiri vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60 m (dacă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

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul)

Nu se vor realiza împrejmuiri opace.

Gestionarea deșeurilor

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.

**BILANȚ TERITORIAL**

| FUNȚIUNE | EXISTENT | | PROPUS | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| | | | | |
| Arabil | 7 789 m ² | 100,00 % | 6 789 | 87 % |
| Zonă verde agrement | - | - | 1 000 m ² | 13 % |
| din care: | | | | |
| Unități de cazare | - | - | 250 m ² | 25 % |
| Alei carosabile și platforme parcare | - | - | 357 m ² | 36 % |
| Spații verzi | - | - | 393 m ² | 39 % |
| TOTAL | 7 789 m² | 100,00 % | 7 789 m² | 100,00 % |

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Șef de proiect,
Arhitect Gabriel BALAN
BALAN

Arhitect Adrian-

Întocmit,
Alexandru



PLAN URBANISTIC ZONAL „Unități de cazare fără
alimentație publică, amenajări exterioare,
bransamente, anexe și împrejmuire teren”

DC 12 – Calea Zlagnei, f.nr. 12, Caransebeș, județul Caraș-Severin, C.F. nr. 39259

Proiect nr. 2 / 2023