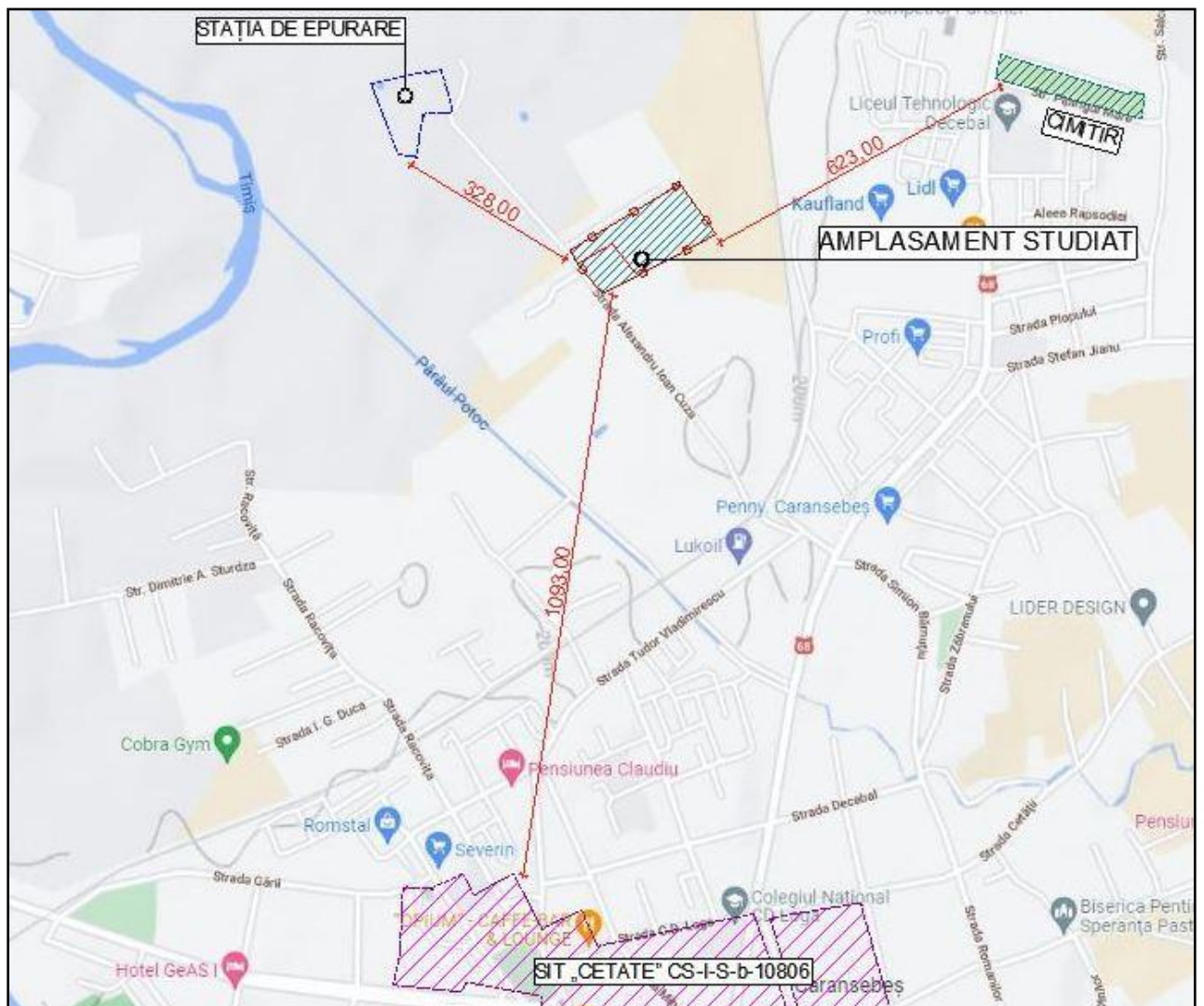




PLAN URBANISTIC ZONAL

„Dezvoltare zonă de locuințe”



Amplasament: Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 43917, 42940

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
„Dezvoltare zonă de locuințe”.

AMPLASAMENT:

Strada Alexandru Ioan Cuza, nr.12, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 43917, 42940

BENEFICIAR: S.C. IDITA ACTIV SRL

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

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

DATA: decembrie 2022

PROIECT NR.: 50 / 2022

Administrator,

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**

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 – PROPUS
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ
PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
PROFILE STRADALE**

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
„Dezvoltare zonă de locuințe”

Amplasament: Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 12,
Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 43917, 42940

Beneficiar: S.C. IDITA ACTIV SRL

Proiectant: S. C. Cub – Art S.R.L.
Timișoara, str F. Barbu, nr.7A

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

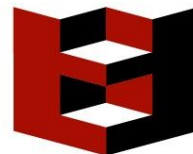
Data elaborării: octombrie 2021

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 depozitare din nordul Municipiului CARANSEBEȘ, Județul Caraș-Severin, zonă intravilană în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit, 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. Ghergher Cristian-Ioan, alte date obținute de la compartimentul de urbanism al Primăriei Caransebeș.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, având ca subiect



parcelarea și amplasarea pe teren a unor construcții de locuit colective cu regim de înălțime maxim de P+3E și P+2E, în vederea realizării unui număr de 6 parcele pentru locuințe colective din care o parcelă rezultă prin restructurarea terenului nr. cad. 42940 și reconversia clădirii P+2E existente din construcție industrială în locuințe colective. De asemenea, pe latura de sud-est a terenului se vor obține 11 parcele pentru locuințe semicolective în regim de înălțime de max. P+2E. Se vor mai amenaja, după caz, căi de circulație, parcuri, spații verzi, etc. Regimul maxim de înălțime propus este de P+3E.

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

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nordul teritoriului intravilan al Municipiului Caransebeș și este mărginit de parcela 43918 la nord-vest, de parcela 3156 la est, de parcela 42986 la sud și de parcela 41349 la sud-vest (Strada Alexandru Ioan Cuza).

Amplasamentul se află parțial în intravilanul actual al Municipiului Caransebeș, cu acces din Strada Alexandru Ioan Cuza, arteră de circulație, situată la sud-vestul parcelei studiate. Parcelele studiate au numerele cadastrale 43917 și 42940 cu suprafața totală de 24 000 m², conform extraselor CF nr. 43917 și 42940 Caransebeș.

Beneficiarul a solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată de locuințe colective pe parcele proprii în regim de înălțime maximă de P+3E (6 parcele) și de locuințe semicolective în regim de înălțime maximă de P+2E (11 parcele), drum interior de deservire și manevră, parcaje, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 156 din 12.07.2022, 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 rezidențiale în PUG-ul aflat în vigoare. Noul PUG, aflat în curs de elaborare și avizare, propune ca întreaga zonă care a fost de industrie și depozitare, în prezent dezafectată, să se restructureze.

Suportul topografic al PUZ-ului a fost ridicarea topografică la scara 1/2000 executată de inginer Ghergher Cristian-Ioan în 2021.

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 ansamblul urban al Municipiul Caransebeș, amplasamentul studiat și întreaga zonă de la nord-vest de acesta poate avea un important potențial de dezvoltare durabilă a funcțiilor urbane. Întreaga zonă va trebui reevaluată și restructurată în ce privește activitățile de locuire cât și dotările și serviciile necesare.

În partea de nord al Municipiului Caransebeș, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone de locuințe colective, cuprinzând clădiri pentru locuit cu mai multe apartamente pe parcele proprii în regim maxim de înălțime P+3E și P+2E.

Terenul are acces din Strada Alexandru Ioan Cuza, arteră care face parte din rețeaua de circulație a orașului și totodată arteră de legătură cu partea de extravilan din nordul orașului, zonă agricolă. Terenul se află cuprins în teritoriul administrativ al Municipiului Caransebeș, situat în intravilan, fiind delimitat:

- la nord-vest: parcela cad 43918 – proprietate particulară, activități de depozitare – în prezent clădirile sunt dezafectate, nu mai funcționează;
- la est: parcela 3156 – proprietate particulară, teren agricol;
- la sud: parcela 42986 – proprietate particulară, activitate de depozitare materiale pentru instalații;
- la vest: parcela 41349 – Strada Alexandru Ioan Cuza – domeniu public al Municipiului Caransebeș.

Terenul are o formă neregulată cu un front spre Strada Alexandru Ioan Cuza Calea Severinului de 97,81 m și cu o adâncime variabilă cuprinsă între 229,43,25⁵ m și 230,78 m. Suprafața totală a terenului este de 24 000 m², din care parcela cu nr. cad 43917 are suprafața de 19 000 m² iar parcela cu nr. cad 42940 are suprafața de 5 000 m². Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția sud-vest către nord-est.

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 funcțiilor 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 între ele sunt interpușe dotări și servicii sociale, incinte de depozitare și cu funcțiuni industriale. Spre sud vest se găsesc locuințe la Strada Spitalului la o distanță de 442,00 m care sunt amplasate în frontul iar spre est se găsesc locuințe (blocuri de locuințe P+4E) la 382,00 m. În jurul terenului luat în studiu există la nord vest teren cu hale de depozitare care în prezent nu mai funcționează, sunt dezafectate și care se intenționează să fie desființate. Distanța între zona studiată și incinta stației de epurare cu bazine deschise a Municipiului Caransebeș este de 328,00 m. Spre est nu 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. Conform PUG Caransebeș aflat în curs de elaborare și avizare întreaga zonă se va restructura.

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 locuințelor asigură însoțirea 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 însoțire, 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 însoțire 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 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 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 locuințelor.
- (3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței 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 HOTĂRĂRII 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 Strada Pipirigul Mare (la nord-est de amplasament) este de 624,00 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) 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 se pot amplasa în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:



1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;
2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate.

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de proprietari.

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

(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.

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.

(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.

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

(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 Strada Alexandru Ioan Cuza, în partea de nord a intravilanului localității 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 branșarea la rețeaua existentă pe Strada Alexandru Ioan Cuza. Alimentarea cu energie electrică se poate asigura prin branșarea construcțiilor la rețeaua existentă din Strada Alexandru Ioan Cuza.

Servirea cu instituții se asigură prin centrul administrativ al municipiului.

2.2 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor

Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Caransebeș, cu acces din Strada Alexandru Ioan Cuza și este format din parcelele cadastrale nr. 43917 și 42940 conform extraselor de Carte Funciară nr. 43917 și 42940 Caransebeș, având o suprafață totală de 24 000 m² cu folosința de curți-construcții.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea majoră propusă este cea de locuire, pentru satisfacerea nevoilor crescute de asigurare de noi zone rezidențiale care vor dezvolta prin reconfigurarea terenurilor nefolosite în prezent în zone din intravilanul Municipiului Caransebeș. Funcțiunea propusă de locuințe colective și semicolective, 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 35%, conform prevederilor din REGLEMENTĂRI și INDICATORI URBANISTICI pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Caraș-Severin, 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 vest. Construcțiile situate la Strada Alexandru Ioan Cuza sunt foste spații de depozitare și de industrie care nu mai funcționează și reprezintă un fond construit de slabă calitate și în stare necorespunzătoare, fiind propuse la restructurare, reconversie, etc.

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. 500 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 de nord 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 1696 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 Strada Alexandru Ioan Cuza 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)

- 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.

2.4 Situația juridică a terenului

Terenul studiat este în proprietatea privată a S.C. IDITA ACTIV SRL, are o suprafață totală de 24 000 m² și reprezintă curți construcții în intravilan.

2.5 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

În prezent se poate vorbi în zonă de un cadru construit care prin modul de configurare și amenajare al construcțiilor și curților aferente nu sunt într-o relație directă și nici armonioasă cu cadrulul natural care se desfășoară înspre nord-vest.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt riscuri naturale, nici antropice, terenul are categoria curți construcții în intravilan.

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 imediată se va realiza rețeaua 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

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.6 Opțiuni ale populației

Populația din zonă este favorabilă dezvoltării acestei zone rezidențiale, 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. 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 deosebite 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 se propune restructurarea și reabilitarea întregii zone.



3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este în prezent în totalitate cuprinsă în funcțiunea de depozitare, industrie, având folosința de curți-construcții. Din conformarea reliefului nu se prevăd măsuri deosebite de valorificare ale cadrului natural

Pe parcela destinată construcției de locuințe colective, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 7% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este de maxim P+3E pentru locuințele colective și de P+2E pentru locuințele semicolective.

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 Strada Alexandru Ioan Cuza existentă care are în prezent un prospect variabil cu o medie în zona studiată de 12,00 m. Se propune modernizarea acestei străzi la acest prospect, cu un carosabil de 7,00 m – câte o bandă de circulație pe sens. Din Strada Alexandru Ioan Cuza va porni o stradă înspre nord-est cu posibilitatea de a fi continuată în viitor. Pe primul segment strada va avea prospect de 10,0 m cu câte 2 fire de circulație auto, câte unul pe sens și trotuare de 1,5 m lățime iar pe un al doilea segment prospectul se va mări la 15 m prin includerea în prospect a unor parcaje dispuse perpendicular pe axul drumului care vor fi destinate vizitatorilor care vin în zonă (spor de 20%).

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcelele proprietate particulară. Pentru funcțiunile complementare, dacă este cazul, numărul de locuri de parcare se va dimensiona în raport cu specificul funcțiunii propuse și vor putea fi amplasate pe parcela proprie.

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 Străzii Alexandru Ioan Cuza. Intersecțiile care se amenajează vor fi simple, 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

Circulația pietonală se realizează în lungul străzii existente și a străzilor propuse. În acest sens se prevăd trotuare având 1,5 m lățime la drumurile descrise anterior.



Trotuarele vor fi concepute astfel încât să aibă trasee continue, fără denivelări de teren (trepte, rampe abrupte) pentru a face posibilă circulația mijloacelor de deplasare a persoanelor cu handicap locomotor.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire, însoțită de alte funcțiuni complementare, compatibile cu locuirea. Pot coexista în cazul funcțiunii rezidențiale, funcțiuni urbane legate de comerț, servicii, instituții publice, etc. 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 construibilitate 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	%
LOCUINȚE COLECTIVE P+3E/P+2E	0	0	14 637	61
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE MAX. P+2E	0	0	4 521	19
SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT	0	0	1 696	7
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFÉRENTE	0	0	3 146	13
TOTAL	24 000	100	24 000	100
SPAȚII VERZI	0	0	910	7,0

CUT maxim = 2,00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Situația existentă

În vecinătatea zonei studiate, pe Strada Alexandru Ioan Cuza există rețele de alimentare cu apă și canalizare, acestea aflându-se în intravilanul Municipiului Caransebeș. Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistemul centralizat al Municipiului Caransebeș, prin extinderea acestora, dacă e cazul.



3.6.2 Situația propusă

Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire însoțită de alte funcțiuni complementare compatibile cu locuirea. Pot coexista în cazul funcțiunii rezidențiale, funcțiuni urbane legate de comerț, servicii, instituții publice, etc. Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute în baza normelor urbanistice statuate de PUG Caransebeș și 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 creează disfuncționalități și valorifică potențialul de construire al zonei.

SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELE PROPRII: minim 25% din suprafața parcelei.

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de 24 000 m² conform C.F. nr. 43917 și 42940 Caransebeș cu nr. cad. 43917 și 42940 și va avea din punct de vedere al zonificării funcționale obținerea a 6 parcele pentru locuințe colective în regim de înălțime P+3E / P+2E, a 11 parcele destinate locuințelor semicolective în regim de înălțime de max. P+2E și a unei parcele care va avea destinația de spațiu verde pentru agrement și sport.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Municipiului Caransebeș, rețea administrată de S.C. AQUACARAȘ S.A. și existentă pe Strada Alexandru Ioan Cuza.

Rețeaua de alimentare de apă propusă în zona studiată se va realiza din țevă de polietilenă PE-HD, Pn 10, de 110 mm și se va amplasa în zona verde aferentă străzii proiectate în P.U.Z. astfel încât să se poată branșa fiecare clădire propusă. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane și hidranți de incendiu supraterani.

Pe branșamentele de alimentare de apă, la cca. 1 m față de limita de proprietate se amplasează câte un câmin de apometru pentru fiecare parcelă în parte.

Canalizare menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe colective va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al Municipiului Caransebeș, canalizare existentă pe Strada Alexandru Ioan Cuza administrată de S.C. AQUACARAȘ S.A.

Canalizarea menajeră propusă în zona P.U.Z.-ului se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=250 mm și se va amplasa pe strada nou creată, în axul acesteia. Pe rețeaua de canalizare se vor amplasa cămine de vizitare de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa pe principiul gravitațional.

Rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare se vor realiza pe domeniul public și din fondurile investitorului P.U.Z.-ului conform planului de acțiunea avizat de către primarul Municipiului Caransebeș.



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 înspre Stația de epurare aflată la nordul amplasamentului.

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.

Din punctul de vedere al gospodăririi apelor, al influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate a se executa în zonă, prin schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic sau conform PUZ, obiectivul se încadrează în prevederile tuturor acestora deoarece, o nouă zonă de locuințe nu influențează major vecinătățile, nu afectează cursuri de apă sau apele subterane, deoarece zona e prevăzută a se echipa cu lucrări edilitare complete:

- rețele distribuție apă racordate la rețeaua existentă;
- rețele de canalizare ape uzate menajere racordate la rețeaua existentă;
- rețele de rigole de colectare a apelor pluviale, separator de produse petroliere, bazin de retenție. Preaplinul bazinului se dirijează înspre Stația de epurare din zonă.

Influențe 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 avut funcțiune de depozitare și industrială, agricolă iar întreaga zonă urmează a se transforma într-o zonă rezidențială.

Precizări privind :

1.) Măsură tehnico-constructivă pentru prevenirea evacuării directe în resurse de apă.

Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistem centralizat al Municipiului Caransebeș, prin extinderea acestora.

2.) Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor captate.

Pe fiecare branșament de apă al fiecărei locuințe se va amplasa câte un debitmetru pentru măsurarea debitelor de apă consumate.

3.) Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor evacuate la emisar.

Singurele debite de apă evacuate sunt apele pluviale, colectate de pe trotuare și drumuri.



4.) Sistemul informational, prognoză și avertizare a populației în caz de incidente la construcțiile hidrotehnice.

Pentru obiectivul propus nu sunt necesare sisteme informativ speciale. Prognozele hidrometeorologice precum și avertizările și alarmarea populației se va realiza prin mijloace mass media sau direct. Lucrările propuse nu necesită investiții suplimentare pentru refacerea axului cadastral de referință.

5.) Lucrări pentru refacerea axului cadastral.

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

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

- Asigurarea acceselor auto la garaje și al acceselor pietonale. Se vor realiza pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice prin rigole stradale.

- Se reface stratul vegetal afectat de lucrări.

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

Alimentarea cu apă a acestei zone se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a Municipiului Caransebeș.

3.8. Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, locuințe, iluminat exterior, stații pompare.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distributie energie electrica etanse (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite.

Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (H util = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYABY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre SC ELECTRICA SA.

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

Telecomunicații

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija ROMTELECOM.



Rețea TVC

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislatia in vigoare.

Gospodărie comunală

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.

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 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 deponul gestionat de primărie.

Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau refolosire 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 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- cămări, 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 inregistrează 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 curți construcții, 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 vârhoasă 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

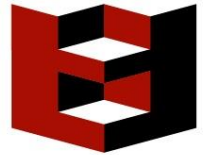
Pentru diminuarea surselor de poluare se prevăd plantații în spațiile verzi propuse. Astfel se crează spre stradă o perdea de protecție care să împiedice propagarea prafului, a zgomotului și a gazelor de ardere de la autovehiculele care circulă în zonă. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare 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 canalizarea stradală propusă care va funcționa în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în rețeaua de canalizare a Municipiului Caransebeș.



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 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.

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 910 mp, necesar activităților de recreere a locuitorilor zonei.

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 100 mp de parcelă constructibilă.

De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 12% din suprafața lotului.

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 1093 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

Se vor crea noi străzi pentru circulația de distribuție în zona rezidențială propusă. Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare se vor elimina disfuncționalitățile din zonă.

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 problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropoc 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. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii: grădiniță, școală, dispensar, etc.
 - 1.b. Se încadrează în P.U.G. In curs de execuție.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință curți-construcții, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare.
 - 1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială, 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 centralizat, 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 creează locuri de muncă, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.
 - 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 parcelele proprii, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o



firmă specializată, în baza unui contract. Proprietarii locuințelor și operatorii economici care vor funcționa în spațiile complementare 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.

Administrația publică locală va asigura colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere și stradale.

Deșeurile stradale se compun din: deșeurii rezultate din măturarea străzilor și deșeurii asimilabile celor menajere, precolectate în recipiente stradale. Deșeurile rezultate din măturarea străzilor conțin: materiale rezultate din abraziunea cauciucurilor și a drumului, pământ, frunze și alte detritusuri vegetale, resturi animale, nisip antiderapant și pulberi sedimentate din atmosferă.

Respectarea normelor de igienă pentru unitățile cu funcțiuni complementare de folosință publică – dacă este cazul

Unitățile, dacă va fi cazul, vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate.

Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate, sifoanele de pardoseală, obiectele sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, băi, dușuri, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare și de curățenie. În acest sens, administratorii spațiilor cu altă destinație vor asigura repararea imediată a oricăror defecțiuni apărute la instalațiile de alimentare cu apă, de canalizare sau la obiectele sanitare existente;

Vor controla starea de curățenie din anexele și din grupurile sanitare din unitate, asigurându-se spălarea și dezinfecția zilnică ori de câte ori este necesar a acestora;

Vor asigura materialele necesare igienei personale pentru utilizatorii grupurilor sanitare din unitate (hârtie igienică, săpun, mijloace de ștergere sau zvântare a mâinilor după spălare etc.); în grupurile sanitare comune nu se admite folosirea prosoapelor textile, ci se vor monta uscătoare cu aer cald sau distribuitoare pentru prosoape de unică folosință, din hârtie;

Vor asigura pentru personalul de îngrijire a grupurilor sanitare echipament de



lucru de culoare diferită față de cel destinat altor activități.

Curățarea, dezinsecția, deratizarea, pre colectarea și evacuarea deșeurilor solide se vor face cu respectarea următoarelor condiții:

Curățarea și dezinsecția:

- pardoselile se curăță cu ștergătorul umezit în produse de curățare; dezinsecția chimică se face numai dacă suprafețele sunt vizibil murdărite cu sânge sau lichide biologice; maturatul 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; maturatul 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, perile, 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 pungi 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.

Se vor moderniza străzi pentru circulația de distribuție în zona comercială propusă. Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare se vor elimina disfuncționalitățile din zonă.

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

Rețea de alimentare cu apă

Rețea de canalizare

Extindere rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat 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 sunt prevăzute terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a unității administrativ – teritoriale și terenuri aflate în proprietate privată destinate circulației juridice privind proprietatea.

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 cartiere de locuit în afara zonelor mai populate ale Municipiului Caransebeș.

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

Principalele categorii de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare sunt cele legate de rezervarea terenurilor necesare creerii rețelei stradale, de realizarea de drumuri și rețele edilitare care să asigure confortul și standardul necesar locuirii.

Priorități de intervenție

- realizarea drumurilor
- realizarea rețelelor edilitare

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 rezidențiale 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





BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
CURȚI-CONSTRUCȚII	24 000	100	0	0
LOCUIȚE COLECTIVE P+2E/P+3E	0	0	14 637	61,0
LOCUIȚE SEMICOLECTIVE MAX. P+2E	0	0	4 521	19,0
SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT	0	0	1 696	7,0
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0	0	3 146	13,0
TOTAL	24 000	100	24 000	100

Întocmit,

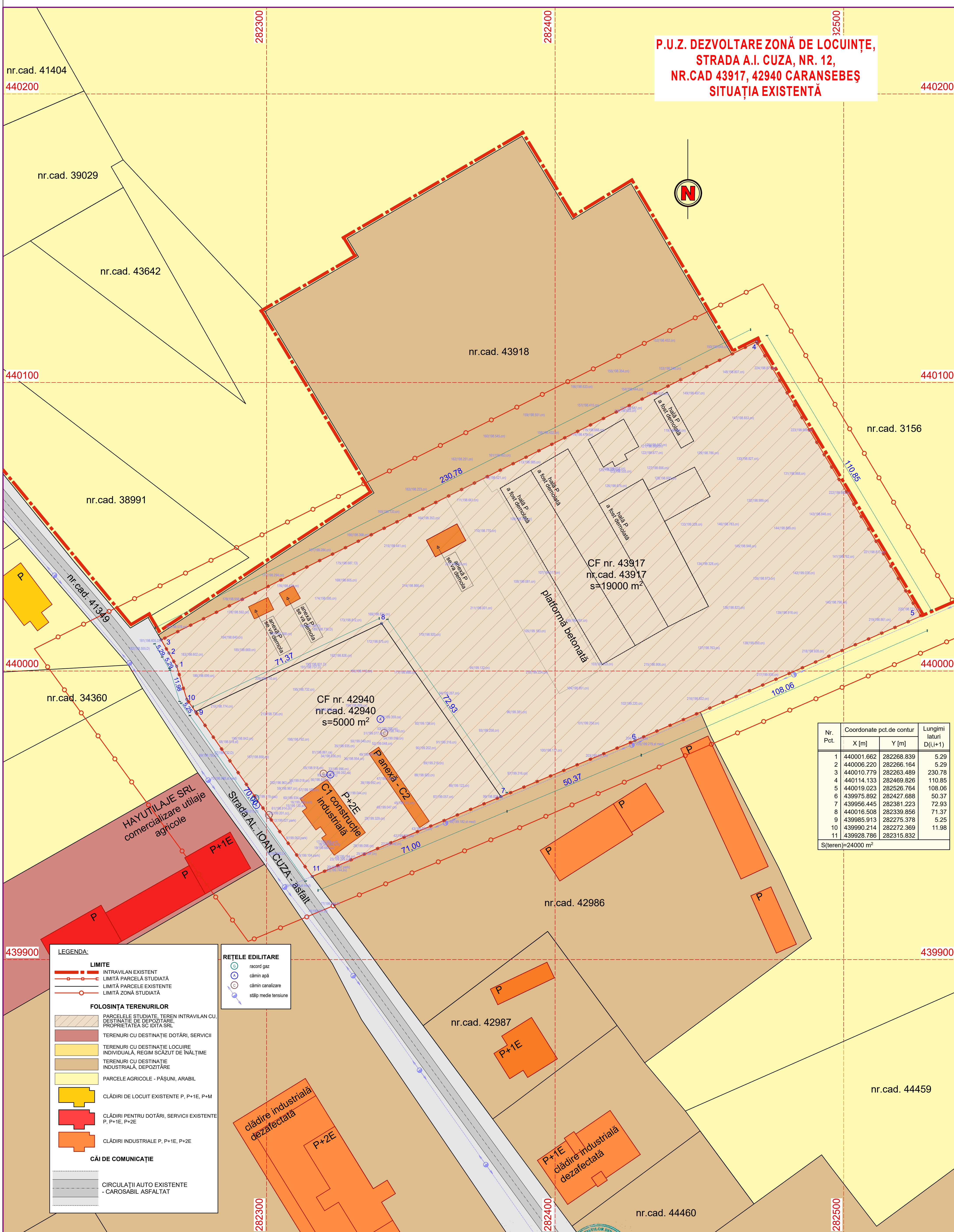
Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism



Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism



**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE,
STRADA A.I. CUZA, NR. 12,
NR.CAD 43917, 42940 CARANSEBEȘ
SITUAȚIA EXISTENTĂ**



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	440001.662	282268.839	5.29
2	440006.220	282266.164	5.29
3	440010.779	282263.489	230.78
4	440114.133	282469.826	110.85
5	440019.023	282526.764	108.06
6	439975.892	282427.688	50.37
7	439956.445	282381.223	72.93
8	440016.508	282339.856	71.37
9	439985.913	282275.378	5.25
10	439990.214	282272.369	11.98
11	439928.786	282315.832	

S(teren)=24000 m²

LEGENDA:

LIMITE

- INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

FOLOSINȚA TERENURILOR

- PARCELE STUDIATE, TEREN INTRAVILAN CU DESTINAȚIE DE DEPOZITARE, PROPRIETATEA SC IDITA SRL
- TERENURI CU DESTINAȚIE DOTĂRI, SERVICII
- TERENURI CU DESTINAȚIE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, REGIM SCĂZUT DE ÎNĂLȚIME
- TERENURI CU DESTINAȚIE INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE
- PARCELE AGRICOLE - PĂȘUNI, ARABIL
- CLĂDIRI DE LOCUIT EXISTENTE P, P+1E, P+M
- CLĂDIRI PENTRU DOTĂRI, SERVICII EXISTENTE P, P+1E, P+2E
- CLĂDIRI INDUSTRIALE P, P+1E, P+2E

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE - CAROSABIL ASFALTAT

REȚELE EDILITARE

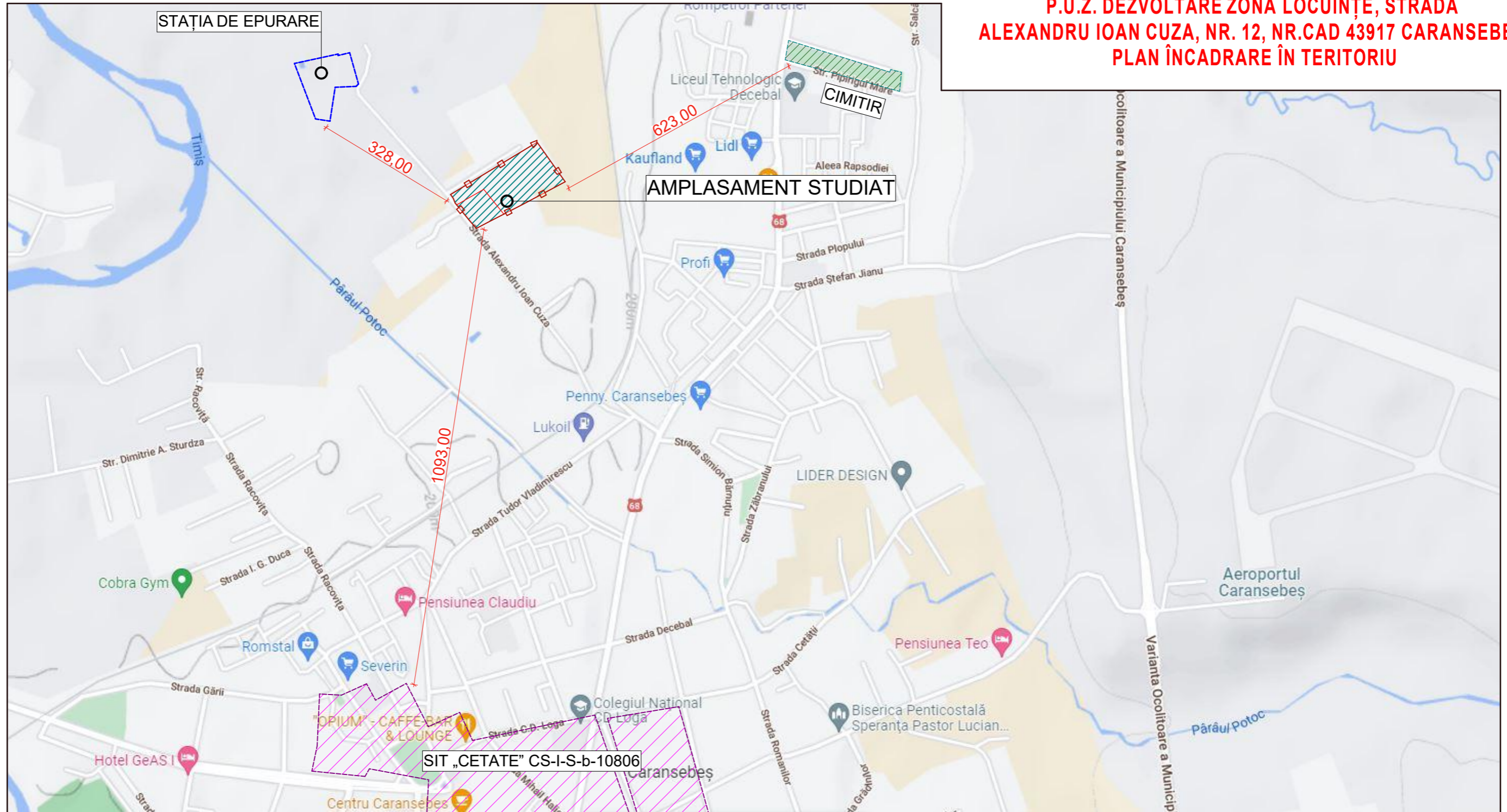
- racord gaz
- cămin apă
- cămin canalizare
- stâlp medie tensiune

Cub-Art

RUR
Gabriel Dumitra L. E.
BALAN
arhitect
DE

Specificație	Numere	Semnatura	Beneficiar: S.C. IDITA ACTIV SRL	Proiect nr.: 50/2022
SEF PROIECT	Arh. BALAN Gabriel specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE - STRADA A.I. CUZA, NR. 12, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ, NR. CAD 43917, NR. CAD 42940	Faza: PUZ
PROIECTAT	Arh. BALAN Adrian specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului		Scara: 1:500	Planșa nr.: U-03
DESENAT			Data: decembrie 2022	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ

**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE, STRADA ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 12, NR.CAD 43917 CARANSEBEȘ
PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU**



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: S.C. IDITAACTIV SRL	Proiect nr.: 50/2022	
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT	NUME Arh. BALAN Gabriel specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului	SEMNĂTURA 	Scara: 1:40000	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE", STRADA A.I. CUZA, NR. 12, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ, NR. CAD 43917, NR. CAD 42940	Faza: PUZ
PROIECTAT DESENAT	Arh. BALAN Adrian specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului		Data: decembrie 2022	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Planșa nr. U-01

**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE,
STRADA A.I. CUZA, NR. 12,
NR.CAD 43917, 42940 CARANSEBES
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT/PROPIUS
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELA SUPUSĂ REGLEMENTĂRII
- LIMITĂ PARCELE PROPUSE

FOLOSINȚA TERENURILOR

- ZONĂ CU CARACTER INDUSTRIAL ȘI DEPOZITARE DEZAFECTATĂ PREZENT - NECESITĂ RESTRUCȚURARE
- ZONĂ DE DOTĂRI COMERCIALE
- ZONĂ CU FUNCȚIUNE AGRICOLĂ - ARABIL
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

ZONIFICARE PROPUȘ

- ALINIAMENTE STRADALE
- SUBZONĂ PROPUȘĂ «LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P+2 - P+3)
- SUBZONĂ PROPUȘĂ «LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2 (2 APARTAMENTE PE O PARCELĂ)
- SPĂȚII VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT
- ZONĂ DE LOCUINȚE DE PERSPECTIVĂ LIM. CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE PE PARCELELE VECINE - RESTRUCȚURARE URBANĂ

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚIA AUTO EXISTENTE CARE SE VOIR MODERNIZA PROSPECT MINIM 12 m
- CIRCULAȚIA AUTO PROPUȘ PE TERENUL STUDIAT
- GABARIT PROSPECT DRUM
- TEREN DESTINAT MODERNIZĂRII DRUMULUI STR. ALEXANDRU IOAN CUZA

**INTRAVILAN CARANSEBES, C.F. 43917, C.F. 42940 CARANSEBES
TOP 43917, TOP 42940, SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 24000 m²**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUȘ	%
LOCUINȚE COLECTIVE P+2/P+3	-	14637 m ²	61
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE MAX. P+2E	-	4521 m ²	19
SPĂȚII VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT	-	1696 m ²	7
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AȘEZATE	-	3146 m ²	13
TOTAL TEREN INTRAVILAN	24000 m ²	24000 m ²	100

SPĂȚII VERZI AMENAJATE ÎN CADRUL PARCELELOR CU LOCUINȚE COLECTIVE - MIN. 5%
SPĂȚII VERZI AMENAJATE ÎN CADRUL PARCELELOR CU LOCUINȚE SEMICOLECTIVE - MIN. 5%

INDICI URBANISTICI:

LOCUINȚE COLECTIVE P+3E
- P.O.T. MAXIM = 35 %
- C.U.T. MAXIM = 1,75
- H. MAXIM CORNIȘĂ = 14,00 m
- H. MAXIM = 17,00 m

LOCUINȚE COLECTIVE P+2E
- P.O.T. MAXIM = 40 %
- C.U.T. MAXIM = 1,4
- H. MAXIM CORNIȘĂ = 11,00 m
- H. MAXIM = 14,00 m

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE MAX. P+2E CU MAX. 2 APARTAMENTE
- P.O.T. MAXIM = 40%
- C.U.T. MAXIM = 2,0
- H. MAXIM CORNIȘĂ = 11,00 m
- H. MAXIM = 14,00 m



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	440001.662	282268.839	5.29
2	440006.220	282266.164	5.29
3	440010.779	282263.489	230.78
4	440114.133	282469.826	110.85
5	440019.023	282526.764	108.06
6	439975.892	282427.688	50.37
7	439956.445	282381.223	72.93
8	440016.508	282339.856	71.37
9	439985.913	282275.378	5.25
10	439990.214	282272.369	11.98
11	439928.786	282315.832	

S(teren)=24000 m²

nr.cad. 41404
440200

nr.cad. 39029

nr.cad. 440100

nr.cad. 38991

nr.cad. 41349

440000

nr.cad. 34360

439900

nr.cad. 42986

nr.cad. 42987

nr.cad. 44459

nr.cad. 44460

440200

440100

nr.cad. 3156

440000

440000

439900

44459

**P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE,
STRADA A.I. CUZA, NR. 12,
NR.CAD 43917, 42940 CARANSEBES
REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

440200

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT/PROPUȘ
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELĂ SUPUSĂ REGLEMENTĂRII
- LIMITĂ PARCELĂ PROPUȘ

FOLOSINȚA TERENURILOR

- ZONĂ CU CARACTER INDUSTRIAL ȘI DEPOZITARE ȘI REZERVĂȚĂ ÎN PREZENT - NECESITĂ RESTRUCȚURARE
- ZONĂ DE DOTĂRI COMERCIALE
- ZONĂ CU FUNCȚIUNE AGRICOLĂ - ARABIL
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

ZONIFICARE PROPUȘ

- ALINAMENTE STRADALE
- SUBZONĂ PROPUȘĂ - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P+2 / P+3)
- SUBZONĂ PROPUȘĂ - LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2 (2 APARTAMENTE PE PARCELĂ)
- SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT
- ZONĂ DE CONSTRUIBILITATE PROPUȘĂ
- ZONĂ DE LOCUINȚE DE PERSPECTIVĂ LM - CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE PE PARCELELE VECINE RESTRUCȚURARE URBANĂ

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE - CARE SE VOR MODERNIZA PROSPECT MINIM 12 m
- CIRCULAȚII AUTO PROPUȘ PE TERENUL STUDIAT
- GABARIT PROSPECT DRUM
- TEREN DESTINAT MODERNIZĂRII DRUMULUI STR. ALEXANDRU IOAN CUZA

INTRAVILAN CARANSEBES, C.F. 43917, C.F. 42940 CARANSEBES
TOP 43917, TOP 42940, SUPRAFAȚA TOTALĂ = 24000 m²

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	PROPUȘ		%
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ	SUPRAFAȚĂ		
LOCUIȚE COLECTIVE P+2E/P+3E	-	14637 m ²	61	
LOCUIȚE SEMICOLECTIVE MAX. P+2E	-	4521 m ²	19	
SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT ȘI SPORT	-	1696 m ²	7	
CĂI DE COMUNICAȚIE, ROTUNDA ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	-	3146 m ²	13	
TOTAL TEREN INTRAVILAN	24000 m ²	24000 m ²	100	100

SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN CADRUL PARCELELOR CU LOCUINȚE COLECTIVE - MIN. 5%
SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN CADRUL PARCELELOR CU LOCUINȚE SEMICOLECTIVE - MIN. 5%

INDICI URBANISTICI:

LOCUIȚE COLECTIVE P+3E
- P.O.T. MAXIM = 35 %
- C.U.T. MAXIM = 1,75
- H. MAXIM CORNIȘĂ = 14,00 m
- H. MAXIM = 17,00 m

LOCUIȚE COLECTIVE P+2E
- P.O.T. MAXIM = 40 %
- C.U.T. MAXIM = 1,4
- H. MAXIM CORNIȘĂ = 11,00 m
- H. MAXIM = 14,00 m

LOCUIȚE SEMICOLECTIVE MAX. P+2E CU MAX 2 APARTAMENTE
- P.O.T. MAXIM = 40 %
- C.U.T. MAXIM = 2,0
- H. MAXIM CORNIȘĂ = 11,00 m
- H. MAXIM = 14,00 m

nr. 44

nr. cad. 43918

nr. cad. 3156

nr. cad. 42986

nr. cad. 42987

nr. cad. 44459

nr. cad. 44460

nr. cad. 43990

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

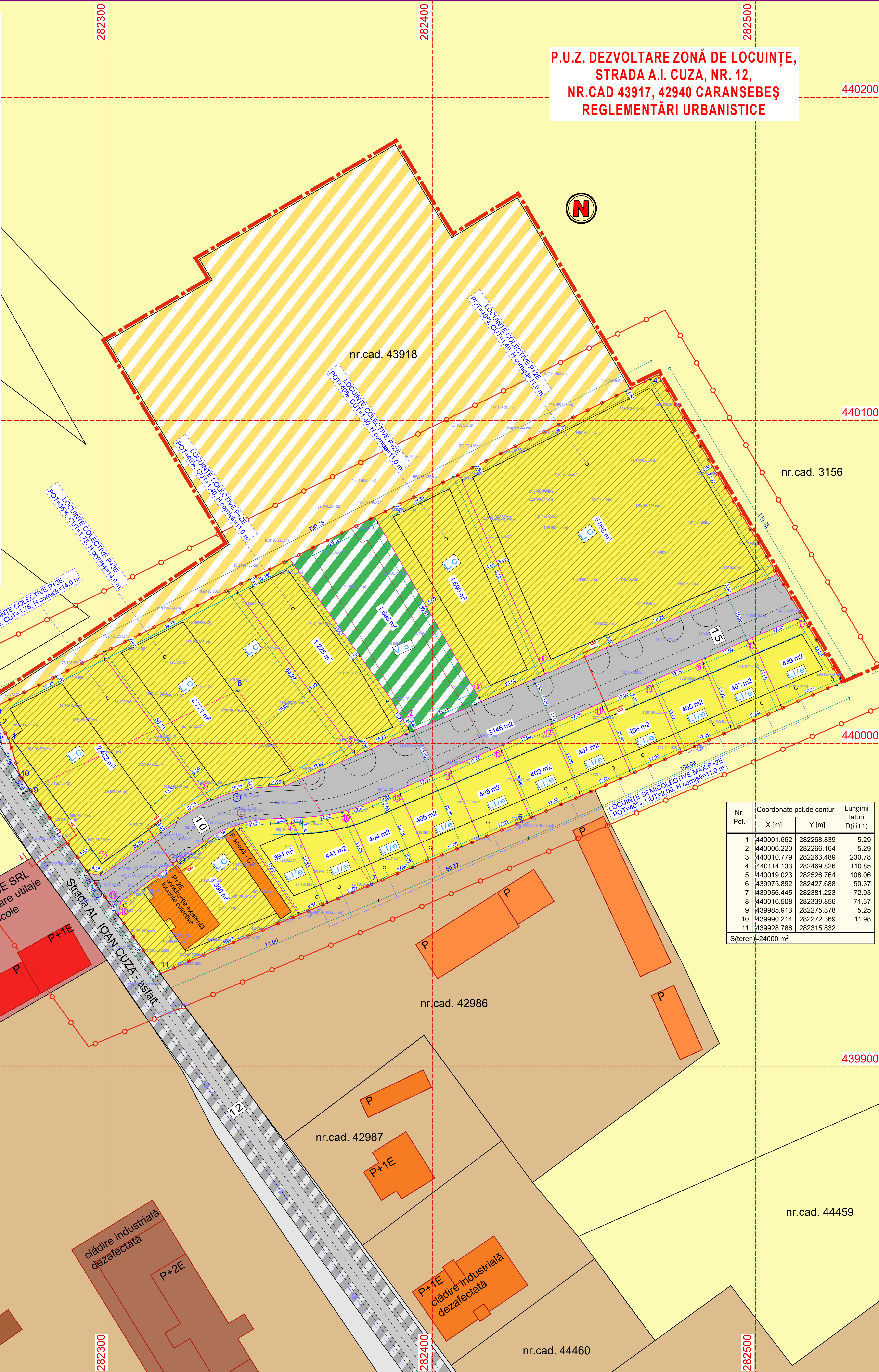
nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459

nr. cad. 44459



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	440001.662	282268.839	5.29
2	440006.220	282266.164	5.29
3	440010.779	282263.489	230.78
4	440114.133	282469.826	110.85
5	440019.023	282526.764	108.06
6	439975.892	282427.688	50.37
7	439956.445	282381.223	72.93
8	440016.508	282339.856	71.37
9	439985.913	282275.378	5.25
10	439990.214	282272.369	11.98
11	439928.786	282315.832	

S(teren)=24000 m²



Beneficiar: S.C. IDITA ACTIV SRL	Proiect nr.: 50/2022
Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL DE DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE - STRADA A.I. CUZA, NR. 12, MUNICIPIUL CARANSEBES, NR. CAD 43917, NR. CAD 42940	Faza: PUZ
Specificație: Nume Șef proiect: Arh. BALAN Gabriel specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului	Semnatura: [Signature]
Proiectat: Arh. BALAN Adrian specialist cu drept de semnătură în urbanism și amenajarea teritoriului	Data: decembrie 2022
Deșenat:	Planșa nr.: U-04



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE”

Strada A.I. Cuza, nr. 12, Caransebeș, C.F. nr. 43917 Caransebeș, C.F. nr. 42940

Beneficiar: SC IDITA ACTIV SRL

Proiect nr. 50/2022

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) ”Dezvoltare zonă de locuințe”, Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, CF nr. 43917 - curți construcții în intravilan cu teri construcții anexă și CF nr. 42940 - curți construcții în intravilan cu construcții industriale și edilitare și anexă în Municipiul 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. Cadru 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;

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 "Dezvoltare zonă de locuințe", Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, CF nr. 43917 și CF nr. 42940 - terenuri curți construcții în intravilanul 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 ce vor fi amplasate pe terenurile aflate în intravilanul Municipiului Caransebeș, Jud. Caraș-Severin, având o suprafață totală de 24 000 m², identificate prin CF nr. 43917 și CF nr. 42940. 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 nu există terenuri având categoria de folosință arabil în intravilan.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

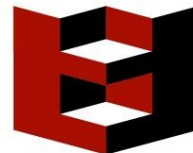
Consiliul Județean Caraș-Severin împreună cu Consiliul Local al Municipiului Caransebeș vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării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

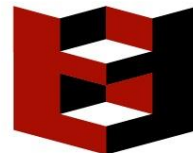
Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este 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 nord a Municipiului Caransebeș, într-o zonă în care se desfășura activități de depozitare - în prezent dezafectată funcțional. Terenul este compus din două parcele și are suprafața totală de 24 000 m². Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

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

Locuințe colective și locuințe semicolective.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- construirea de locuințe colective și locuințe semicolective;
- este permisă conversia destinației clădirii C1 de pe parcela 42940 din construcție industrială și edilitară în construcție de locuință colectivă;
- este permisă conversia locuințelor propuse în alte funcțiuni complementare ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit propuse în activități pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați; În acest sens, se pot asigura în cadrul al cel puțin al unei parcele, funcțiuni complementare;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);
- amenajări aferente locuințelor (anexe);
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, rastele pentru biciclete;
 - trotuare, piste pentru biciclete, locuri de joacă;
 - împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere;

3.3 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

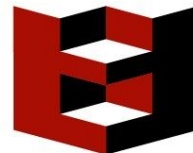
Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

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

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;
Firme 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 locuirii:

Relația directă față de clădirile vecine cu funcțiunea de locuință practic nu există deoarece între ele sunt interpușe dotări și servicii sociale, incinte de depozitare și cu funcțiuni industriale. Spre sud vest se găsesc locuințe la Strada Spitalului la o distanță de 442,00 m care sunt amplasate în frontul iar spre est se găsesc locuințe (blocuri de locuințe P+4E) la 382,00 m. În jurul terenului luat în studiu există la nord vest teren cu hale de depozitare care în prezent nu mai funcționează, sunt dezafectate și care se intenționează să fie desființate. Distanța între zona studiată și incinta stației de epurare cu bazine deschise a Municipiului Caransebeș este de 328,00 m. Spre est nu 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. Conform PUG Caransebeș aflat în curs de elaborare și avizare întreaga zonă se va restructura.

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 locuințelor 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).

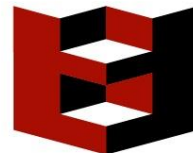
(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin.

(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 de 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 depozitelor 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 locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței 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 Strada Pipirigul Mare (la nord-est de amplasament) este de 624,00 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) 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 veterinare se pot amplasa în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;
2. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
3. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
4. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
5. să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate.

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de proprietari.

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

(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.

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.

(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.

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

(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.

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 complementară locuirii (administrativă, comercială, de servicii) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.



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 5,00m față de aliniamentul la Strada Alexandru Ioan Cuza și de 3,00 m, respectiv 3,50 m față de aliniamentul străzii propuse pe terenul studiat pentru locuințele colective de pe parcelele 1 și 2, respectiv parcelele 3,5 și 6. Retragera față de aliniament la locuințele semicolective este de 5,00 m;

Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, 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 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.

Retragera 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).

La parcela nr.1 retragera minimă este 2,60 m la limita laterală stânga și de 3,00 m la limita laterală dreapta.

La parcela nr. 2 retragera minimă este de 5,00 m la limita laterală stânga și de 19,25 la limita laterală dreapta.

La parcela nr.3 retragera minimă este de 3,50 m la limita laterală stânga și de 2,50 m la limita laterală dreapta.

La parcela nr.4 retragera minimă este 5,00 m la limita laterală stânga și de 5,00 m la limita laterală dreapta.

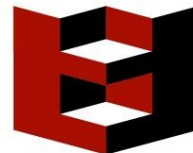
La parcela nr.5 retragera minimă este 5,00 m la limita laterală stânga și de 4,50 m la limita laterală dreapta.

La parcela nr.6 retragera minimă este 3,50 m la limita laterală stânga și de 4,00 m la limita laterală dreapta.

La parcela nr. 7 retragera minimă este de 3,00 m la limita laterală stânga și poate fi 0,00 la limita laterală dreapta, în vederea cuplării cu locuința vecină.

La parcelele nr.8 - 16 destinate locuințelor semicolective, retragera minimă este 0,00 m în cazul cuplării clădirilor sau de 2,50 m față de limitele din stânga și din dreapta dacă se amplasează retras.

La parcela nr.17 retragera minimă este de 0,00 pentru cuplarea cu clădirea vecină sau de 2,50 m la limita laterală stânga. Față de limita laterală dreapta, retragera minimă este de 2,00 m.

**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 supraterane față de limita posterioară a parcelei este astfel stabilită:

La parcela nr.1 retragerea este de 15,50 m.

La parcelele nr. 2, 3, 5 și 6 retragerea este de 2,60 m. La parcela 4 retragerea este de 5,00 m.

La parcelele 7 - 17 retragerea este de 6,00 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.

Este permis ca două parcele alăturate să folosească accesurile auto la parcele și posibilele accesuri auto la parcările subterane în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituti de trecere.

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.

Este permis ca două parcele alăturate să folosească accesurile pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituti de trecere.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi

consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă,

PLAN URBANISTIC ZONAL „Dezvoltare zonă de locuințe”

Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, Caransebeș, județul Caraș-Severin, C.F. nr. 43917, nr. 42940

Proiect nr. 50 / 2022



canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, (corelat cu situația existentă în zonă la momentul proiectării echipării hidro-edilitare).

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către dezvoltator.

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

Alimentarea cu energie electrică

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

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

Telecomunicații

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

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

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

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

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

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

Parcelarea

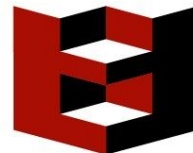
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

Adâncimea parcelei rezultate va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare.

Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.

Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza P.U.Z., în urma aprobării acestuia prin H.C.L. Nu sunt permise dezmembrări ulterioare;



Sunt permise alipirile a câte două parcele învecinate cu front la Strada nou creată (de exemplu parcelele 7 și 8, 9 și 10, 11 și 12, 13 și 14, 15 și 16), și folosirea în comun a accesurilor carosabile și pietonale; Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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+3E pentru parcelele 1 și 2
H cornișă max.= 14,00 m, H max.= 17,00 m, POT = 25%, CUT = 1,75;
- regim de înălțime max. P+2E pentru parcelele 3, 5 și 6
H cornișă max.= 11,00 m, H max.= 14,00 m, POT = 40%, CUT = 1,40;
- regim de înălțime max. P+2E pentru parcelele 7 - 17
H cornișă max.=11,0 m, H max.= 14,00 m, POT = 40%, CUT = 2,00.

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;

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 branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, 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 pastişe 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, ocru, 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;

Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă

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:

Zonă locuințe colective P+3E

P.O.T. max.= 35%

C.U.T. max.= 1,75

Zonă locuințe colective P+2E

P.O.T. max.= 40%

C.U.T. max.= 1,40

Zonă locuințe semicolective P+2E

P.O.T. max.= 40%

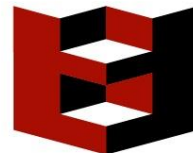
C.U.T. max. = 2,00

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

PLAN URBANISTIC ZONAL „Dezvoltare zonă de locuințe”

Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, Caransebeș, județul Caraș-Severin, C.F. nr. 43917, nr. 42940

Proiect nr. 50 / 2022



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.

Toate parcărilor amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija investitorului.

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;

Este permisă folosirea în comun a accesurilor între parcelele vecine, prin acordarea de servituți de trecere reciprocă;

În cazul în care clădirile adăpostesc și spații cu alte funcțiuni, necesarul de locuri de parcare se va calcula după normele specifice. Conform Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Caransebeș se vor prevedea câte un loc de parcare pentru fiecare apartament propus + 20% locuri pentru vizitatori și locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare de la parterul blocurilor

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 7% din suprafața fiecărei parcele conform Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Caransebeș.

În cadrul parcelelor de locuințe colective și semicolective este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore pentru fiecare 150 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.

Aceste spații verzi vor fi incluse în procentul de 7% spații verzi din parcela nr. 4 prevăzută pentru spații verzi pentru agrement și sport.

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.

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**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUȘ	
Arabil	24 000 m ²	100,00 %	-	-
Locuințe colective P+2E/P+3E	-	-	14 637 m ²	61 %
Locuințe semicolective P+2E	-	-	4 521 m ²	19 %
Spații verzi pentru agrement și sport	-	-	1 696 m ²	7
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	3 146 m ²	13 %
TOTAL	24 000 m²	100,00 %	24 000 m²	100,00 %

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

Șef de proiect,
Arhitect Gabriel BALAN

Întocmit,
Arhitect Adrian-Alexandru BALAN

