

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE OBIECTIV	PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA
AMPLASAMENT	EXTRAVILAN LOCALITATEA CARANSEBES
BENEFICIAR	TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITA MARIA
PROIECTANT	SC STUDIO I SRL – LUGOJ
PROIECT NR.	157/2021
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect:	Plan Urbanistic Zonal – Extindere Zona de Locuinte Cartier Racovita , localitatea Caransebes, jud. Caras Severin
Beneficiar:	TODOR DANIEL, TODOR TABITA MARIA
Proiectant:	S.C. STUDIO I SRL Lugoj
Suport Topo:	Nr.cad.: 42128
Nr. Proiect:	157/2021
Data elaborarii:	octombrie 2021

1.2 OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie s-a elaborat in scopul reglementarii terenului studiat si stabilirii conditiilor de realizare a constructiilor si amenajarilor aferente, cu urmatoarele obiective:

- Determinarea structurii functionale
- Utilizarea echilibrata a terenului pentru functiunile urbanistice propuse
- Asigurarea unei locuiri corespunzatoare nevoilor si nivelului de dezvoltare
- Regimul de aliniere impus pe toate arterele de circulatie
- Asigurarea dotarilor, serviciilor publice si spatiilor verzi raportate la intreaga zona studziata
- Stabilirea regimului de inaltime si a valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici (POT si CUT) in functie de destinatia constructiilor

- Stabilirea profilelor transversal pentru circulatia auto si pietonala propusa

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- Lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului: - P.U.G. Municipiul Caransebes,
Consultari cu factori de decizie- Primaria Municipiului Caransebes

2. INCADRARE IN TERITORIU– Caransebes

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul intravilan studiat este amplasat in zona de NORD-VEST a localității Caransebes, in extravilanul acesteia, UTR 15, se doreste extinderea zonei de **locuinte unimafiliare in regim P+1E**. Dinspre localitatea Caransebes, principala cale de acces la teren o constituie str. D. A. Sturza , drum DE 3663.

In conformitate cu extrasele de carte funciara eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Caransebes, intreaga suprafata de 5 723.00 mp este incripta în: CF nr. 42128, Nr.cad.: 42128, a Municipiului Caransebes.

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata exte amplasata in partea de EST a Municipiului Caransebes, in intravilan. Limite:
NORD – nr. Cad. 39479,
EST – nr. Cad. 39030
SUD – str. D. A. Sturza , drum DE 3663
VEST- prelungire str. D.A. Sturza, strada acces

2.2 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Terenul in discutie este liber de constructii, conform notei specialistului de topometrie si cadastru atasata.

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafata relative plana cu mici denivelari, lucru ce permite realizarea unei dotari urbane coerente.

2.3 CLIMA

Zona Municipiului Caransebes se incadreaza in caracteristicile climatice generale tarii noastre - temperat continental moderata.

Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii si adesea capricioase;
- verile uscate si lungi;
- toamne lungi, cu temperature constant;
- ierni blande si scurte.

2.3.1 CARACTERIZAREA CLIMATICA A ZONEI

- temperature medie anuale sunt cuprinse intre 21-22°C in luna iulie si -2.6°C in luna ianuarie;
- medie anuala =10,9°C
- medie lunara minima = -0,6°C medie lunara maxima = +21.6°C
- cantitatea medie anuala a precipitatiilor = 87,65mm cantitatea medie lunara maxima = 115,60 mm(iunie) cantitatea medie lunara minima = 47,10 mm(ianuarie)
- numarul mediu al zilelor de iarna este de 92.5 pe an, iar cel a zilelor de inghet este cca.19,2 pe an
- numarul mediu al zilelor de vara este de 99,8 pe an
- numarul mediu al zilelor cu precipitatii este de 128,8 pe an numarul mediu al zilelor cu ninsoare este de 31,6 pe an

- numarul mediu al zilelor cu strat de zapada este de 13,5 pe an
- directia predominanta a vantului este dinspre sud-est spre nord-vest
- Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

2.4 CIRCULATIA

Accesul in zona studiata se realizeaza de pe prelungirea str. D. A. Sturza , drum DE 3663.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul este liber de constructii sau amenajari. Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren arabil extravilan.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Solutiile adoptate vor fi detaliate prin documentatii de elaborare pentru fiecare specialitate in parte.

□ Alimentarea cu apa si canalizare

In zona exista retele de alimentare cu apa si canalizare. Se vor realiza bransamente la retelele de apa si canalizare existente.

□ Apele pluviale

Apele pluviale rezultate de pe carosabil si aleii se vor colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive. Apa din bazinul de retententie va fi golita in reseaua de canalizare existenta

□ Alimentarea cu gaze naturale

Se vor realiza bransamente la reseaua de gaz existenta sau se va face o extindere a acesteia.

□ Alimentarea cu energie electrica

Se vor realiza bransamente la reseaua electrica existenta. Se va extinde reseaua de iluminare publica.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare.

Investiția respectă cerințele și normativele din medicina muncii, iluminat, protecție fonică și echipare sanitară.

Funcțiunile propuse nu presupun măsuri deosebite de salubritate. Asigurarea curățeniei și evacuarea deșeurilor menajere cade în sarcina beneficiarilor. Va exista o platformă de depozitare la nivelul terenului. Deșeurile menajere se vor colecta iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract încheiat de beneficiar cu serviciul de salubritate.

2.7.1 PARAMETRI SANITARI

Vecinătățile sanitare sunt:

- La Nord- nr. Cad. 39479 liber de construcții
- La Sud – str. D. A. Sturza , drum DE 3663, nr. Cad 44153 liber de construcții
- La Est – nr. Cad. 39030 liber de construcții
- La Vest– 13.5 m , aproximativ până la casele de pe lătală parte a străzii

Parametri sanitari care trebuie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- Suprafața minimă a unei camere = 12mp
- Suprafața minimă a bucătăriei = 5mp
- Înălțimea minimă sub plafon = 2.60m

Încăperile principale de locuit și bucătăria trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber- uși, ferestre, care să permită ventilarea naturală.

Iluminatul natural în camerele principale și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la luminare artificială.

Ventilarea naturală în bucătărie, baie și camere trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1cm sub ușile interioare.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în încăperile de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperilor:

Baie și W.C. 22°C ; Camera de zi 22 °C ; Dormitoare 20°C

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu

dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20m largime, sa nu existe trepte inutile intre camere, planuri inclinate, sa fie iluminat suficient.

- Sa asigure separarea de functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor
- Sa izoleze camerele de locuit de incaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori
- Sa permita deschiderea comoda a usilor interioare

Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

Deșeurile solide vor fi colectate de către operatorul local de salubritate si transportate la un deponeu autorizat. Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la min. 10,00m fata de ferestrele spatiilor de locuit- daca e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- crearea functiunilor complementare adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDARE

3.1.1 RIDICAREA TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului “**PUZ – EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA –**” a fost realizata o ridicare topografica de catre PFA Bursuc Marcel, ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor existente cat si a terenurilor vecine.

3.1.2 REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat

3.1.3 STUDIU AUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Zona va fi bransata reteaua de alimentare cu apa existenta.

Protectia calitatii aerului

Energia termica necesara incalzirii apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurata de centrale termice proprii fiecarei constructii.

Centralele termice vor functiona cu gaz sau cu energie electrica si panouri fotovoltaice ce vor fi amplasate in incaperi special destinate, cu suprafete ventilate si cos de fum corespunzatoare. Singura sursa potentiala de poluare a aerului in zona studiata, este emisa de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Functionarea centralelor va asigura un nivel al emisiilor sub limitele Ord. 462/93 al MAPPM si STAS 1257/87, pentru conditiile de calitate a aerului in zonele protejate.

Protectia solului si subsolului

Funcțiunea propusa nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului asu ale subsolului.

Gospodarirea deeurilor

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

Materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce pe santier pe masura punerii in opera. In timpul lucrarilor de realizare a constructiilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Deseurile ramase din timpul constructiilor vor fi evacuate inainte de predarea lucrarilor, la groapa de gunoi a localitatii.

3.1.4 REGIMUL JURIDIC

În prezent, terenul studiat are categoria de folosința faneata, avand o suprafata de 5723 mp si este liber de constructii. Principala cale de acces pietonal si carosabil se realizeaza dinspre str. D.A. Sturza- prelungire.

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Municipiului Caransebes si are urmatori proprietari: **TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITA MARIA**

Suprafata totala teren este de 5723 mp, proprietate particulara, conform extraselor de carte funciara: CF nr. 42128, Nr.cad.: 42128 al Municipiului Caransebes .

In sinteza, bilanțul teritorial actual se prezintă astfel:

Teren arabil	S = 5723 mp	100%
total	S = 5723 mp	100%

3.1.5 REGIMUL ECONOMIC

5723 m2 teren arabil in extravilan.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Zona studiata conform P.U.G. este zona extravilana in UTR 15. Urmeaza ca prevederile din prezentul studiu sa fie preluate de P.U.G. conform Legii urbanismului aflata in vigoare, iar terenul sa fie introdus in intravilanul extins. Prin introducerea in intravilanul extins al localitatii suprafata intravilanului se va marii cu 5723 mp.

3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat face parte din extremitatea nordica a campiei Carabsebesului in zona de contact morfologic cu zona delutoasa ce premerge masivului Muntele Mic. Relieful este relative plan specific conelor de campie cu altitudini cuprinse in intervalul 200-240m..

Din punct de vedere seismic, normativul P100/1-2013 acceleratia terenului pentru proiectare este $a_g=0.15g$, iar pentru perioada de colt $T_c= 0.7s$.

Adancimea de inghet, in conformitate cu STAS 6054-77 este egala cu 0.80 m. Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala spre un bazin de retentie trecand prin separatorul de hidrocarburi in prealabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

Prezentul capitol se refera la lucrarile necesare a se executa pentru deservirea obiectivului din punct de vedere al traficului rutier.

Circulatia auto si pietonala in zona reglementata se va dezvolta concomitent cu urbanizarea zonei in directiile distribuirii strazilor de asa natura incat sa poata deservi fiecare parcela nou creata.

Accesul la parcele se va face de pe str. D.A. Sturza- prelungire.

Structura rutiera pentru strada de deservire se va executa dintr-o fundatie de balast si piatra sparta cu imbracaminte din beton asfaltic.

Apele meteorice vor fi colectate de guri de scurgere proiectate ce se vor racorda la reseaua de scurgere a apelor pluviale proiectata in zona.

Panta transversala a drumurilor va fi de 2,5% spre stanga si spre dreapta drumului si de 4% pe acostamente.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative care studiaza utilizarea si ocuparea terenului din intravilan. Prin aceasta se urmareste pastrarea si protejarea mediului natural prin limitarea cadrului construit la POT maxim = 40%.

Materialele de constructive folosite trebuie sa asigure stabilitatea cladirii, un coefficient de izolare termica bun si o buna izolare fata de apele infiltrate in sol, sau ape meteorice. Cosurile de fum se vor realize din zidarie de caramida, sau metalice cu strat termoizolant inclus, cu o inaltime corespunzatoare conform normelor P.S.I.

Invelitoarea se va realiza din tigla sau inlocuitori, iar sarpanta va avea o panta minima de 30°, sau terasa. La pante mai mari de 45° se impune asezarea unei grile de zapada cel putin inspre trotuare.

In cazul aliniamentului stradal retras fata de limita de proprietate nu este obligatoriu imprejmuirea la strada .

Pe terenul in suprafata de 5 723 mp beneficiarii își propun sa realizeze o zona de locuinte-cartier Racovita.

In noua lotizare se propun urmatoarele functiuni:

1.Zona de locuinte unifamiliare.

Ea va cuprinde un numar de 11 unitati locative.

Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

- Regim de inaltime – max P+1E
Regim de aliniere – la 5.00 m fata de aliniament
- Inaltimea la cornisa maxima – 6.50 m
Indicatori urbanistici – POT=40% CUT=0.80

2.Zona de locuinte cu functiuni complementare.

Ea va cuprinde un numar de 1 unitate locativa.

Reglementarile constructive vor fi urmatoarele:

- Regim de inaltime – max P+1E
Regim de aliniere – la 5.00 m fata de aliniament
- Inaltimea la cornisa maxima – 6.50 m
Indicatori urbanistici – POT=40% CUT=0.80

3.Zona destinata spatilor verzi.

Suprafata lotului este de 300 mp.

Indicatori urbanistici – POT=15% CUT=0.2

4.Zona destinata cailor de circulatie

Suprafata destinata spatilor de circulatie este de 150 mp.

BILANT TERITORIAL

	BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPU SA	
		(mp)	%	(mp)	%
1+2+3+4	TOTAL TEREN REGLEMENTAT	5 723.00	100	5 723.00	100
1	LOCUINTE UNIFAMILIARE CU MAXIM P+1E	-		4 670.00	81.60
2	LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM P+1E	-		603.00	10.54
3	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	-		300.00	5.24
4	CAI DE CIRCULATIE	-		150.00	2.62

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Zona studiata va fi alimentata cu apa din reseaua existenta prin bransamente pentru fiecare lot in parte.

Canalizare menajera si pluviala

Sistemul de canalizare existent are drept scop de a colecta si transporta apa uzata menajera in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite, se propun bransamente pentru fiecare lot in parte la reseaua existenta.

Canalizarea pluviala

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Apele pluviale de pe zonele carosabile se vor colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive.

Apa din bazinul de retententie va fi golita in reseaua de canalizare existenta.

Canalizarea pluviala se realizeaza cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315 ÷ 400 Canalul se amplaseaza paralel cu axul strazii, iar la distanta maxima de 50-60 metri se vor

monta camine de vizitare, precum si la schimbarile de directie. Canalizarea pluviala functioneaza in sistem gravitational.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive. Din bazinul de retentive vor fi deversate controlat in rigola existent de pe str. Laurentiu Iancu.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune racordarea la rețeaua de gaze natural de pe strada D. A. Sturza în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități.

Bransament gaze naturale

Se propune crearea de bransamente pentru fiecare lot la conducta de gaz existenta.

Alimentarea cu energie electrica

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu energie electrică, aflate în partea de Sud a terenului. Se propune racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune în funcție de soluțiile tehnice date de furnizorul de utilități .

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrica se impun urmatoarele lucrari:

-bransamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distributie pana la fiecare obiectiv in parte cu firide de tip bloc masura (BPMT sau BPM).

Se necesita infiintarea unor retele de iluminat public al strazii.

Retelele de alimentare vor si postate subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur si sodiu montati pe stalpii de distributie retele de 0.4kV.

Telecomunicatii

Pentru necesitatile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalatiilor existente in zona. Definitivarea solutiilor se va realiza de atelierul de proiectare TELEKOM in fazele urmatoare de proiectare.

Rețea TVC

In functie de solicitarile beneficiarilor zonei se va extinde si rețeaua urbana de televiziune in cablu.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare zona, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin natura functiunii propuse se poate aprecia ca investitia nu ridica probleme deosebite legate de protectia mediului natural avand in vedere ca utilajele din dotarea tehnica nu degaja noxe sau deseuri poluante.

Platformele carosabile se vor executa cu pavaj si vor fi prevazute cu scurgeri in rigole supraterane si racord la canalizare pluviala.

Cota pamantului vegetal al spatiilor verzi se afla la cota -0.05 m fata de platformele carosabile sau pietonale.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive. Din bazinul de retentive vor fi deversate controlat in paraul Potoc din apropiere.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate – nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor – colectarea si depozitarea deseurilor menajere, se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponu.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi – prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de spatii verzi de minim 5% din suprafata terenului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi – spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: cu gazon, cu pomi, cu plante decorative si parcaje inierbate.

Ca activitati compatibile cu locuirea pot fi definite spatiile amplasate in cadrul cladirilor de locuit (de ex. la parter) care pot primi destinatii legate de regula de profesii liberale ale detinatorului imobilului sau pot fi detinute de unele societati comerciale pentru diverse prestari de servicii, activitati manufacturiere sau comert alimentar sau nealimentar de medie sau mica amploare. Pentru acet tip de functiuni se recomanda urmatoarele:

- Sa fie activitati nepoluante, fara riscuri tehnologice
- Sa nu genereze transport greu
- Sa permita in parcela proprie locurile de stationare aferente functiunii respective
- Sa nu necesite spatii mari de depozitare vizibile din circulatiile publice
- Depozitarea deseurilor sa se faca pe platform special amenajate in vecinatatea circulatiei auto din apropiere

Spatiile verzi sunt reprezentate in principal de terenul in suprafata de 407.60 mp destinat agrementului si implicit cresterii calitatii microclimatului din zona.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana – nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore – nu este cazul.

Toate lucrarile rutiere, accese, platforme de intoarcere se vor realiza cu sistem de canalizare proprie.

3.8. TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALLE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/ 07/ 2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:
 - 1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul unei activitati viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zona de locuinte
 - 1.b. Se incadreaza in P.U.Z. director iar prevederile prezentei documentatii vor fi preluate in P.U.G. Caransebes.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil, dar nu este teren valorous pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare. Se vor consulta si rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat in calcul si in ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.
 - 1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de extindere a zonei nu afecteaza mediul, fiind P.U.Z. locuinte. In zona respectiva nu se desfasoara activitati industriale si nu se utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul.
 - 1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.
2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce in sens pozitiv. Se creeaza locuri pentru case unifamiliale si se realizeaza spatii verzi aferente.

4.CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G.al municipiului Caransebes judetul Caras- Severin.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Constructiile se vor realiza din materiale durabile , finisaje moderne si echipare edilitara adecvata;
- Functiunea propusa nu este nociva pentru mediul inconjurator;
- Emiterea autorizatiilor de construire se va realiza direct, in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.;
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.vor fi respinse pana la realizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.;

Intocmit:
Arh . Mihnea Marcu



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE OBIECTIV	PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA
AMPLASAMENT	EXTRAVILAN LOCALITATEA CARANSEBES
BENEFICIAR	TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITA MARIA
PROIECTANT	SC STUDIO I SRL – LUGOJ
PROIECT NR.	157/2021
FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z. – R.L.U. AFERENT PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se întocmește o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

I. Prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate

Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;

Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi numai pe terenuri libere;

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;

Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesara solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

Aspecte compoziționale si funcționale privind organizarea arhitectural– urbanistica a zonei
Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate care vor urmări:

- clarificarea zonificarii functionale si a reglementarilor specifice pentru cele 3 zone functionale rezultate:

ZL - zona de locuinte unifamiliare

ZLD- zona de locuinte cu functiuni complementare

ZV- zona spatii verzi amenajate

- asigurarea accesului carosabil al tuturor terenurilor si corelarea cu strazile existente

Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr.10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor sa cuprindă gama necesara de lucrări specifice drumurilor si explicarea lor sa se facă cu un efort cat mai mic.

Amplasarea construcțiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație si regimul de aliniere propus

Lucrările pentru realizarea aleii carosabile din zona studiată se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția aleilor carosabile si pietonale si a lucrărilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții si instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative si standarde.

ZL- Zona de locuinte unifamiliale

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale
- spatii verzi amenajate, plantatii de protectie
- accese pietonale carosabile,
- anexe gospodaresti;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- realizarea de mici ateliere sau mica producție casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate cu functiunea de locuire;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjaza zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicati;
- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respective activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii de exemplu (vânzare produse - alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc) cu conditia nederanjarii zonei de locuit

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se pastreaza dimensiunile si forma terenurilor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se pastreaza retragerea fata de aliniament propusa in plansa 02, respective 5.00 m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specific functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil in strada publica.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta, conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime va fi de max. P+1E

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, solutia in cazul noilor obiective fiind de racord la infrastructurii existente.

- Canalizarea

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare. Solutia abordata in cazul noilor obiective este bransarela reseaua deja existent.

- Instalatii termice – gaze naturale

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata pentru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

- Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata existe retele, urmand ca solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existent.

- Retele telefonice
Se vor realiza prin extinderea celor existente

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construcțiile pentru locuințe amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu spații destinate plantațiilor decorative sau jardiniere – în funcție de caz.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. . În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuiri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stănjeși reciproc.. Pot fi dublate de plantații.

Se interzice folosirea sirmei ghimpate, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

P.O.T. = 40%

C.U.T. =0.8

Regim maxim de înălțime P+1E

Înălțime maximă la streșină 6.50 m;

ZLD- Zona de locuințe cu funcțiuni complementare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale
- sedii de firme, prestări de servicii, producții manufacturiere de mică amploare, comerț
- anexe gospodărești;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- realizarea de mici ateliere sau mică producție casnică sunt permise în condițiile în care sunt cuplate cu funcțiunea de locuire;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impuși de prezentul regulament și se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicați;

- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respective activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii de exemplu (vânzare produse - alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc) cu conditia nederanjarii zonei de locuit

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se pastreaza dimensiunile si forma terenurilor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se pastreaza retragerea fata de aliniament propusa in plansa 02, respective 5.00 m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specific functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil in strada publica.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normal si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare a autovehiculelor in incinta, conform normelor specific si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime va fi de max. P+1E

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile

sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Alimentarea cu apa

In zona studiată exista rețele de alimentare cu apă, soluția în cazul noilor obiective fiind de racord la infrastructurii existente.

- Canalizarea

Amplasamentul studiat are acces la rețele de canalizare. Soluția abordată în cazul noilor obiective este bransarea la rețeaua deja existentă.

- Instalatii termice – gaze naturale

Distrigaz sud detine în exploatare rețele de distribuție, soluția abordată pentru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

- Alimentarea cu energie electrica

In zona studiată există rețele, urmând ca soluția abordată pentru noile obiective să fie de racord la infrastructura existentă.

- Rețele telefonice

Se vor realiza prin extinderea celor existente

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construcțiile pentru locuințe amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu spații destinate plantațiilor decorative sau jardiniere – în funcție de caz.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este obligatorie împrejmuirea proprietății pe toate laturile acesteia. În caz ca se optează pentru realizarea unei împrejmuiri parțiale aceasta va avea înălțimea maximă de 1.8 m și se va realiza din materiale transparente sau semiopace în cazul învecinării cu activități cu care se pot stănjeși reciproc. Pot fi dublate de plantații.

Se interzice folosirea sirmei ghimpată, a cioburilor de sticlă sau alte asemenea materiale la executarea împrejmuirilor.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 0.8

Regim maxim de înălțime P+1E

Înălțime maximă la streșină 6.50 m;

ZV- Zona spații vezi amenajate

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- spații plantate
- circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobilier urban , amenajări pentru joc și odihnă

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

-

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de construcții și amenajări ce nu se înscriu în sfera utilizărilor admise și admise cu condiționari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specific functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va avea in vedere o imagine unitara a spatiului public, toate elemnetele care il compun - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă etc.- fiind selectate si amplasate in baza unui proiect de amenajare aprobat de primaria municipiului Caransebes.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

P.O.T. = 15% , C.U.T. =0.2 , insemnand suprafata insumata a circulatiilor de toate categoriile.



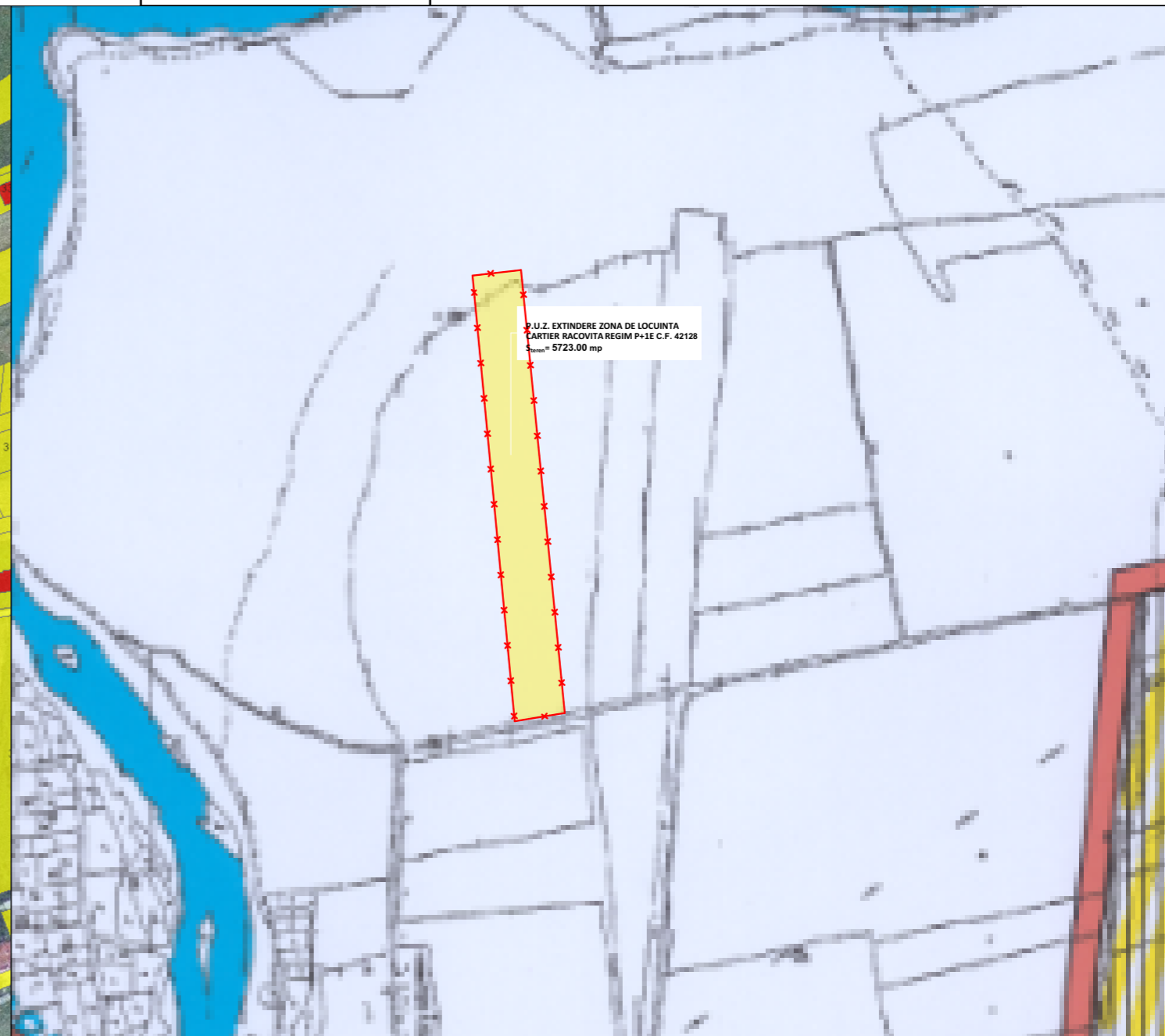
A red circular stamp from the Rural Municipality of Lugoj. The text inside the stamp reads: 'RUR', 'Municipalitatea Rurală Lugoj', 'Arhitect V. M. MARCU', 'arhitect', and 'D.E.'. A blue ink signature 'marcu' is written over the stamp.

Intocmit
Arh. Mihnea Marcu



PLAN URBANISTIC Z O N A L

MUNICIPIUL CARANSEBES PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA







INCADRARE ORTOFOTO OCPI

EXTRAZ P.U.G. CARANSEBES

UTR. 15



		Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Beneficiar :	Proiect nr.:
J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040				TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITAMARIA	157/2021
	NUME SI PRENUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu proiect :	Faza:
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU		SC. 1:5000	PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA	PUZ
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU		Data:	Localitatea Caransebes, Judetul Caras-Severin	Plansa nr.:
DESENAT	MEZES ADRIAN		OCTOMBRIE 2021	INCADRARE IN TERITORIU	00



PLAN CADASTRAL

SCARA 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL CARANSEBES

PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA

LEGENDA

EXTRAVILAN CARANSEBES

ZONA -UTR 15

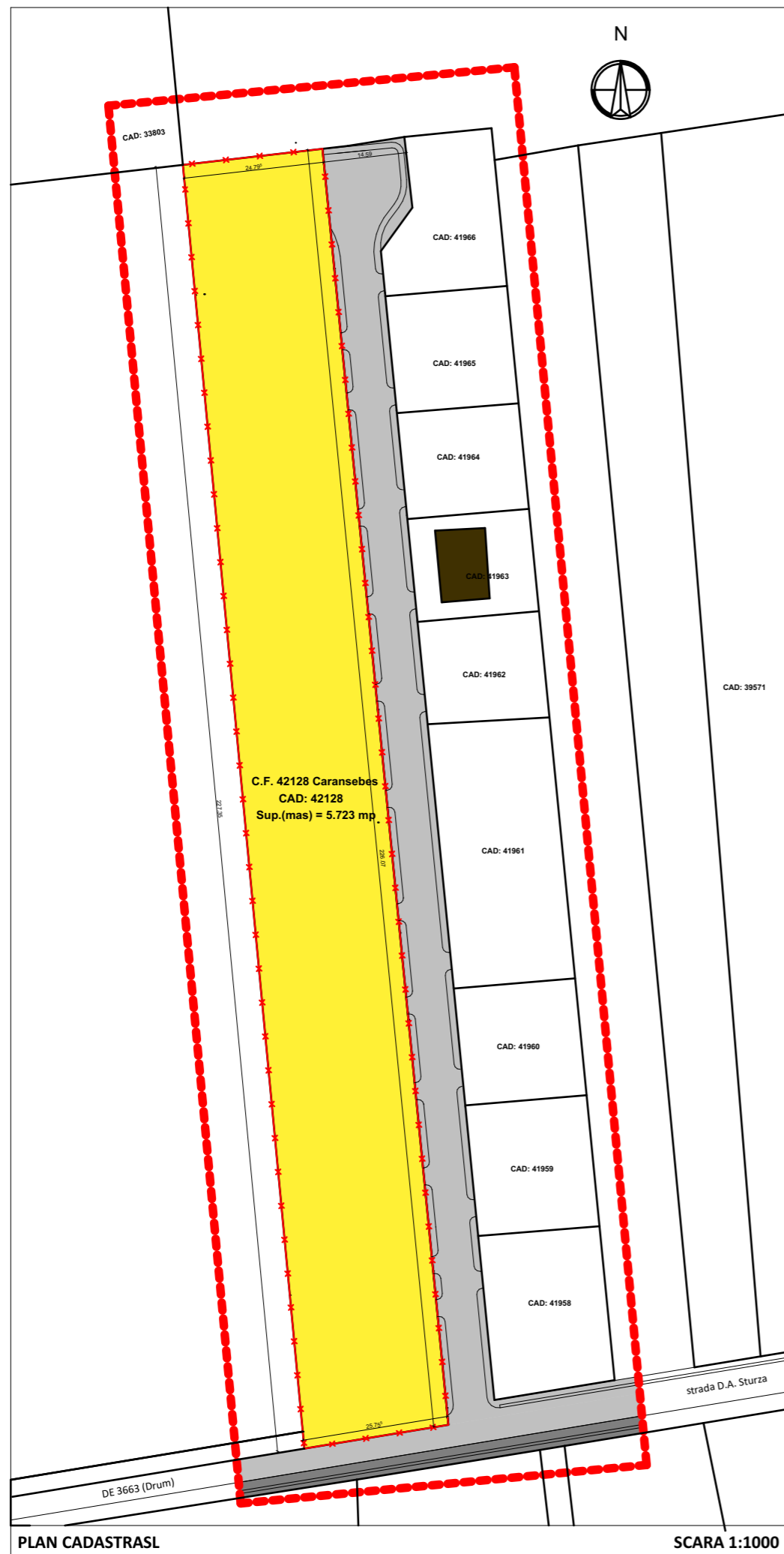
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT
- LIMITA PARCELARE PROPUSA
- REGIM ALINIERE OBLIGATORIE
- ZONA LOCUINTE EXISTENTE
- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIARE CU MAXIM P+1E
- ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM P+1E
- ZONA SPATIU VERDE AMENAJAT

INDICI URBANISTICI LOCUINTE UNIFAMILIARE CU MAXIM P+1E	
P.O.T. = 40%	C.U.T. = 0.8
INDICI URBANISTICI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM P+1E	
P.O.T. = 40%	C.U.T. = 0.8
INDICI URBANISTICI SPATII VEZI	
P.O.T. = 15%	C.U.T. = 0.2

	BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
		(mp)	%	(mp)	%
1+2+3+4	TOTAL TEREN REGLEMENTAT	5 723.00	100	5 723.00	100
1	LOCUINTE UNIFAMILIARE CU MAXIM P+1E	-	-	4 670.00	81.60
2	LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM P+1E	-	-	603.00	10.54
3	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	-	-	300.00	5.24
4	CAI DE CIRCULATIE	-	-	150.00	2.62



STUDIO PROIECTARI · CONSULTANTA · CONSTRUCTII		Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Beneficiar :	Proiect nr.:
J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040				TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITA MARIA	157/2021
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect :	Faza:
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU		SC. 1:1000	PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA	PUZ
DESENAT	MEZES ADRIAN		Data:	Localitatea Caransebes, Judetul Caras-Severin	Plansa nr.:
			OCTOMBRIE 2021	MOBILARE URBANĂ	05



PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL CARANSEBES
PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE
CARTIER RACOVITA

LEGENDA

EXTRAVILAN CARANSEBES

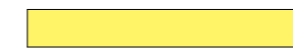
ZONA -UTR 15



LIMITA ZONA STUDIATA



LIMITA TEREN REGLEMENTAT



TEREN ANALIZAT IN PUZ



ZONA LOCUINTE EXISTENTE




STRAZI EXISTENTE



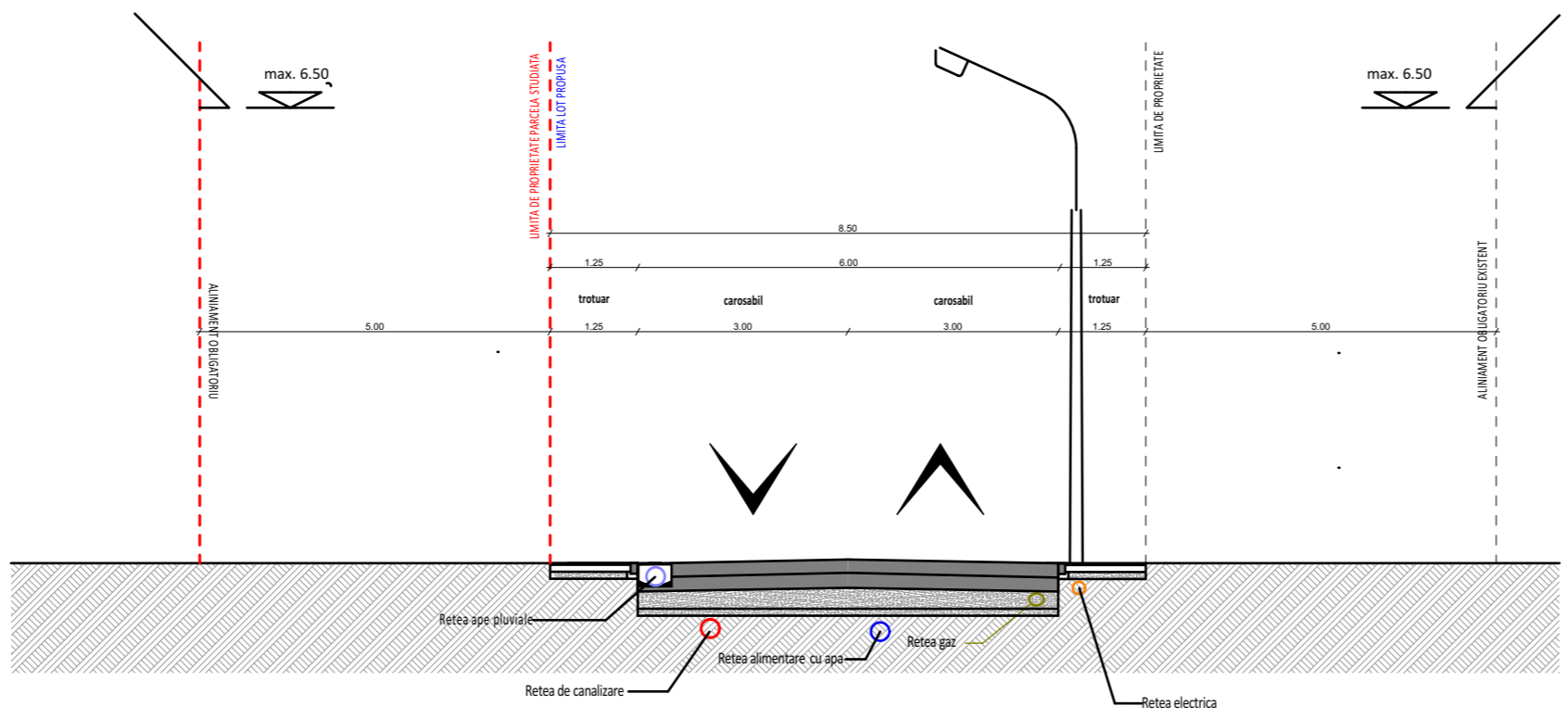
STRAZI PROPUSE



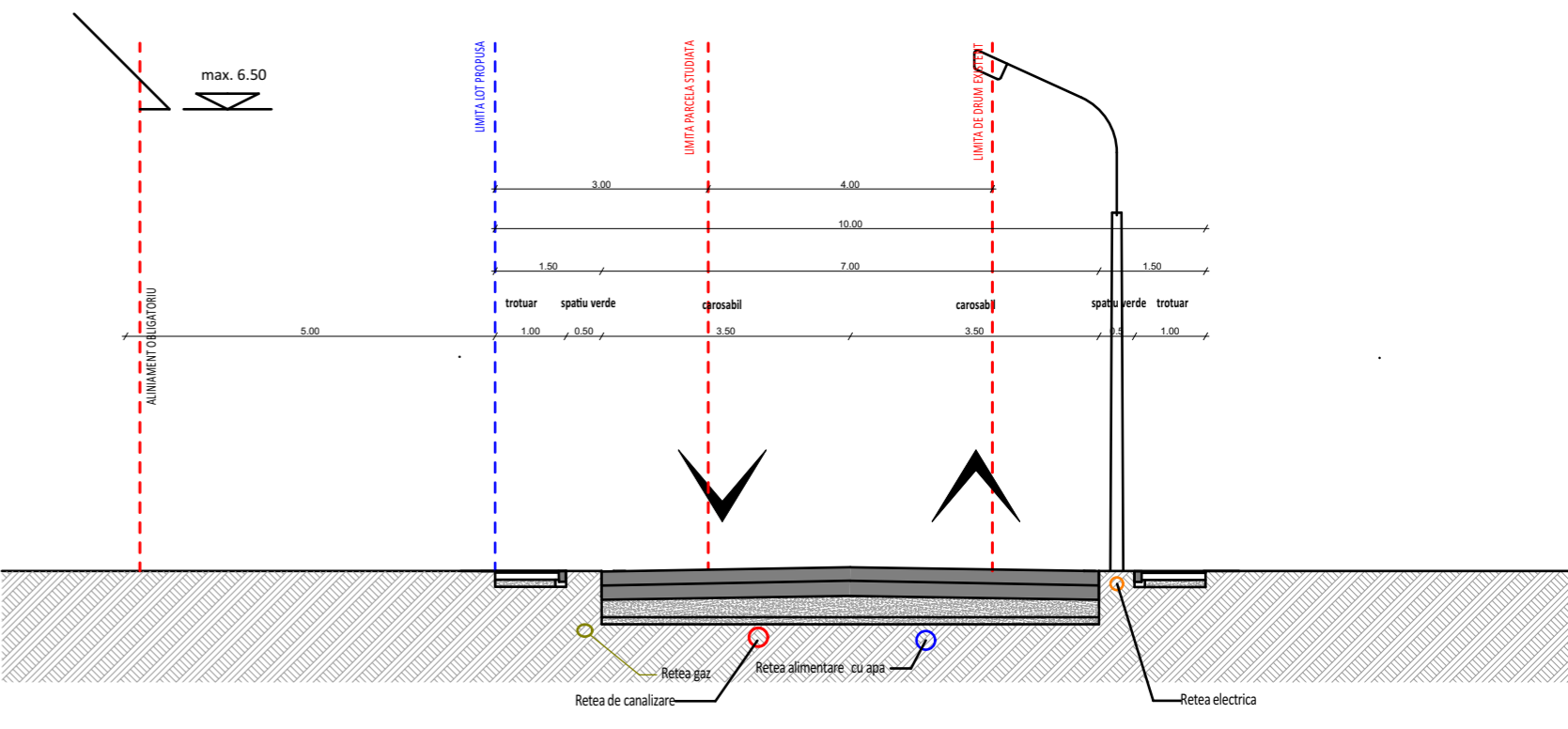
 J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040		Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Beneficiar :	Proiect nr.:
				TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITAMARIA	157/2021
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU	SEMNETURA	Scara:	Titlu proiect :	Faza:
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU		SC. 1:1000	PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA	PUZ
DESENAT	MEZES ADRIAN		Data:	Localitatea Caransebes, Judetul Caras-Severin	Plansa nr.:
		OCTOMBRIE 2021		Titlul planseii :	01
				SITUATIE EXISTENTA	



PLAN CADASTRAL SCARA 1:1000



P.T.T. A-A Profil transversal SCARA 1:200



P.T.T. B-B Profil transversal SCARA 1:200



SLIDO SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSULTANTA URBANISTICA			Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Beneficiar : TODOR DANIEL SI SOTIA TODOR TABITAMARIA	Proiect nr. : 157/2021
J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040			Scara: SC. 1:1000	Titlu proiect : PUZ- EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE CARTIER RACOVITA	Faza: PUZ	
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU	<i>Mihnea Marcu</i>	Data: OCTOMBRIE 2021	Localitatea Caransebes, Judetul Caras-Severin	Titlul planseii : TRAME STRADALE	Plansa nr. : 06
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU	<i>Mihnea Marcu</i>				
DESENAT	MEZES ADRIAN	<i>Mezes Adrian</i>				



