



MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. - LOCUINȚE INTRAVILAN/EXTRAVILAN CARANSEBEȘ, JUD.CARAȘ-SEVERIN, <i>C.F.44326 -suprafata totala = 9.455mp</i>
Beneficiari:	SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA
Proiectant general:	B.I.A. GHERASE ECATERINA LOREDANA
Proiectant urbanism:	B.I.A. GHERASE ECATERINA LOREDANA Arh.Gherase Ecaterina Loredana
Data elaborării:	iulie 2022
nr. Proiect :	01/2022/URB

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud a localitatii Caransebeș, în cartierul Caransebeșul Nou, în partea de vest a pârâului Zlăgnița, a unor locuințe individuale/cuplate pe o suprafață de **9.455** mp teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F.44326** și se află în proprietatea **SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC și BOGDAN CHRISTINA MARIA**. Delimitarea zonei studiate este făcută astfel: - zona cuprinsă între strada Severinului și spatele grădinilor celor poziționați la Str.Severinului pe latura de Vest, limita intravilanului și pârâului Zlăgnița la Est, parcela privată la nord și drumul cu nr. Cadastral 43747 ce face legătura cu str. Severinului, pe latura de Sud. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale, cabinete medicale) la parterul locuințelor.

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale localitatii Caransebeș, se prevedea ca această zonă să fie destinată locuințelor .

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria CARANSEBEȘ, Certificatul de Urbanism nr. 264 din 20.12.2021, prin care s-au solicitat următoarele:

- accesul se va realiza de pe str. Godeanu, strada Godeanu va avea profil de 10 m
- Strazile vor fi corelate ca prospect și traseu cu cele din intravilan, trama stradala fiind conceputa ierarhizat.
- Se va respecta RGU privitor la accese carosabile, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si POT, indici urbanistici, functiunea dominanta, functiunile complementare admise zonei, interdictiile de construire respectiv retragerile fata de aliniament si limitele parcelei se vor reglementa prin PUZ
- Alimentarea cu apa si canalizare se vor realiza centralizat;
- se va asigura procentul de spatiu verde 5% . Si un numar minim de locuri de parcare pentru fiecare parcela in parte rezultata conform normativelor in vigoare;

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

S-a obținut avizul de oportunitate cu **nr.2803/17.03.2022.**



1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.Z. –uri aprobate în zonă

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Cartierului de locuinte îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul Caransebeșului;
- de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone de funcțiuni complementare locuințelor, în proximitatea drumurilor de exploatare și a spațiilor verzi.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.
- Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone de locuințe și funcțiuni complementare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de locuit, asta și în contextual în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Caransebeșului sunt mult mai accesibile.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE (RAPORTAREA LA LOCALITATEA CARANSEBES)

Terenul studiat se află în partea de sud față de localitate Caransebeș, în zona de intravilan/extravilan a zonei de locuinte.

Zona studiată este accesibilă prin drumul denumit str.Godeanu , respectiv parcela destinată drumului de acces cu Nr. Cadastral 43747 .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată se afla pe strada Godeanu în partea de nord, pârâului Zlăgănița în partea de Est și parcele private în Vest și Nord. Fiind vorba de drumuri necorespunzătoare d.p.d.v. Al lățimii profilului stradal, acestea necesită modernizări, în vederea realizării unui profil adecvat desfășurării circulațiilor. Se consideră necesară realizarea unor noi artere de circulație care să asigure accesibilitatea la noua lotizare, pe partea de Vest a parcelei, a.i. să se poată realiza accesul la parcelele din Nord.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de arabil în intravilan/extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

C.F.410762 Caransebeș , numar cad 44326 în suprafață de 9.455 mp, arabil intravilan/extravilan, proprietari – **SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC și BOGDAN CHRISTINA MARIA.**

- S totală =0,9455 ha

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată (parcele cu frontul stradal spre Calea Severinului) la Vest
- strada Godeanu la Sud
- pâraul Zlăgănița la Est
- parcela privata la Nord – parcela cu nr. topo 355/2

Pe terenul studiat nu există nici o construcție pe parcela .

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință arabil, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există, în afara de pâraul Zlăgănița, la care exista un proiect pentru reducerea riscului de inundație.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- existența pâraului Zlăgănița menționate anterior.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) *Căi de comunicație*

Zona studiată este marginită pe latura de Sud de drumul aferent nr. Cadastral 43747 (str.Godeanu) și pe limita din stanga (Vest) de drumul de pamant prin care se face accesul la parcelele din partea de Nord.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) *Alimentarea cu apă și canalizare*

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare în intravilanul localității Caransebeș, precum și canalul pâraului Zlăgănița care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În interiorul terenului studiat există pâraul Zlăgănița.

c) *Alimentarea cu gaze naturale*

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la DelGaz.

d) *Alimentarea cu energie electrică*

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) *Telefonizare*



În zonă nu există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente.

f) *Rețea de televiziune în cablu*

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile. Pe strada Godeanu exista locuințe care nu sunt intabulate conform ANCP.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Pârâul Zlăgănița aflat în zona de studiu va fi menținut, fără devierea traseului și cu poziționarea zonei verzi adiacent pârâului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor locuințe, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul localității Caransebes, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G-ul localității Caransebes, aceasta zonă este în zona C a municipiului Caransebes, în zona de locuințe.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – parcuri publice între diversele parcele construibile în proporție de minim 5%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune largirea străzii Godeanu cu un profil stradal de 10 m cu partea carosabilă de 7 m și propunerea unei străzi de acces spre parcelele din nord cu o stradă de 8,5 m cu partea carosabilă de 7 m și trotuar de 1,5 metri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe ,



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB000099906704576 ING

- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- parcele pentru locuințe individuale/cuplate – 11,
- 1 parcele pentru spațiu verde cu suprafața de minim 5%
- 1 parcela pentru drum
- regim de înălțime redus, maxim P+2E pentru locuințe individuale/cuplate si
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

SUPRAFATA TEREN	Propunere	
	m ²	%
LOCUINTE INDIVIDUALE/CUPLATE	7951,04	84,10
DRUMURI SI ACCESE	875,45	9,26
SPATII VERZI	628,51	6,64
SUPRAFATA TOTALA TEREN	9.455	100

LOCUINTE INDIVIDUALE (CU MAXIM DOUA UNITATI LOCATIVE) si CUPLATE

POT max 35%

CUT max 1,05

Hmax 12 m

P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **9.455 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona locuințe, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul orasului Caransebes.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orasului Caransebes, rețea existentă în intravilanul orasului, pe Calea Severinului și administrată de S.C. AQUACARAS S.A .

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~208 m), se va amplasa în zona verde proiectată în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă propusă. Conducta de apă se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Aceasta rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul străzii Godeanu până la rețeaua de apă existentă în intravilan Caransebes pe Calea Severinului (L_{ext}~118 m) și se va lega la aceasta.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu un hidrant suprateran de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a parcelei se va monta un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 9,72\ mc/zi = 0,11\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 12,63\ mc/zi = 0,14\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,05\ mc/h = 0,29\ l/s$$

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al orasului Caransebes**, din intravilanul orasului (pe Calea Severinului) și aflata în administrarea S.C.



AQUACARAS S.A.

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul strazii Godeanu pe o lungime de cca 130 m pana in intravilanul localitatii, unde se va racorda la reseaua de canalizare existenta pe Calea Severinului. Conducta de canalizare propusa ($L \sim 218$ m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, $D=250$ mm, se va amplasa in zona verde si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}$$

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumul de access sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 245$ m), trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in paraul Zlagna, prin intermediul unei guri de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 12,49 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 825 \text{ mc/an}$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 14 \text{ mc}$$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2022 - 2023.

Suprafata totală a zonei studiate este de **9.455 mp**, cuprinzând 11 parcele pentru locuințe individuale/cuplate, 1 parcela zona verde. Numărul total estimat de locuitori este de **70 persoane**.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde: $N_g (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = \frac{1}{1000} \times N (i) \times [q_g (i) + q_p (i)]$$

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la **70**.

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificatia :

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 70 \times 120 = 8,4 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL



Q_{S ZI MED} – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S ZI MED} = k_p \times k_s \times N$$

unde : $k_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$k_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S ZI MED} = 1,007 \times 1,15 \times 8,4 = \mathbf{9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}}$$

Q_{S ZI MAX} – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S ZI MAX} = k_{zi} \times Q_{S ZI MED}$$

Unde $k_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S ZI MAX} = 1,30 \times 9,72 = \mathbf{12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}}$$

Q_{S ORAR MAX} – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S ORAR MAX} = k_o \times Q_{S ZI MAX} / 24$$

unde $k_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S ORAR MAX} = 2,0 \times 12,63/24 = \mathbf{1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S ZI MED} = \mathbf{9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ZI MAX} = \mathbf{12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ORAR MAX} = \mathbf{1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **70 persoane**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U ZI MED} = \mathbf{9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U ZI MAX} = \mathbf{12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U ORAR MAX} = \mathbf{1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe drumul de acces sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 245 \text{ m}$), trecute prin *separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în paraul Zlagna, prin intermediul unei guri de descărcare.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pi} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafața de pe care se va prelua apa de ploaie este:

$$\text{Drumuri} \quad S = 875,50 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 245/42 = 11 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de ses

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$



-lungimea colectorului este de 245 m

$l = 210 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 11 minute și frecvența de 1/2

$$Q_{PL} = 0,0875 \times 0,85 \times 210 \times 0,8 = 12,49 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 12,49 \times 11 \times 60 \times 100 / 1.000 = 825 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400 / 11 \times 12,49 \times 0,06 = 14 \text{ mc}$$

- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.
- Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

- 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.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5% din suprafața privată ocupată de spații verzi – parcele distincte. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a 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.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.
- **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004) Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor



În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

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

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din localitatea Caransebeș, la limita intravilanului, creând premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Caransebeș;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil extravilan/intravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de locuințe cu regim de înălțime P, P+1E, P+M, P+1E+M, P+2. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 9.455 mp.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zona.

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



deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

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

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

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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

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

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol. Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi preluate de rețeaua de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi, stocate intr-un bazin de retentie si evacuate in paraul Zlagna, prin intermediul unei guri de descarcare.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

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

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

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90o (scos pe acoperis) fata de orizontala

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă a efectelor;



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

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de locuinte, functiune definita prin planurile de urbaniste aprobate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 9455 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat patial in intravilan, partial in extravilanul localitatii Caransebeș.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de sud fiind deja construite o serie de locuinte insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator

Folosirea terenului pentru extinderea zonei de locuinte individuale si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 35% locuinte, si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde pe fiecare parcela in parte.

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

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele: Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;



- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

3.9.4 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura 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.

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).

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, 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;

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;



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB000099906704576 ING

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.

3.9.8 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

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

3.9.9 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifică zonificarea din P.U.G Caransebes in lucru , încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Caransebes, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcționii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,
Arh. Loredana GHERASE





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 44326 Caransebes

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Nr. topografic: 354/1 , 354/2

Adresa: Loc. Caransebes, Jud. Caraș-Severin, intravilan Caransebes

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	44326	9.455	Teren neimprejmuit; "Apa Zlagnei"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25139 / 29/07/2021	
Act Administrativ nr. 30359, din 02/11/2021 emis de PRIMARIA CARANSEBES; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 28/07/2021 emis de Bob Ionel; Act Administrativ nr. 20872, din 27/07/2021 emis de PRIMARIA CARANSEBES; Act Notarial nr. 2171, din 21/07/2021 emis de ANDRONACHE RENEE LIDIA; Act Administrativ nr. 20872, din 27/07/2021 emis de Primaria Mun. Caransebes; Act Normativ nr. 20873, din 27/07/2021 emis de Primaria Mun. Caransebes; Act Administrativ nr. 20873, din 27/07/2021 emis de PRIMARIA CARANSEBES;	
B1	In baza documentatiei cadastrale avizata la data de 20.10.2021 se acutalizeaza cartea funciara in sensul ca imobilele cu numar top 354/1 si numar top 35/2, formeaza un singur corp imobiliar care primeste identificatorul cadastral electronic 44326, transnotandu-se din CFE nr. 41421 Caransebes si CFE nr.36470 Caransebes.
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului 21030/05.10.2012 cf - cu titlu drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2364/9455 2) SZLADEK WILHELM, fiu
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului 21030/05.10.2012 cf - cu titlu drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2364/9455 1) SZLADEK IOAN-FRANCISC, fiu
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului 24662/09.10.2020 cf- cu titlu drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4727/9455 1) BOGDAN CHRISTINA MARIA, nascuta Hudoba, fiica
10602 / 13/04/2022	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 12/04/2022 emis de Bob Ionel;	
B7	Imobil aflat sub incidenta art. 3, alin. (1) din Legea nr. 17/2014

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

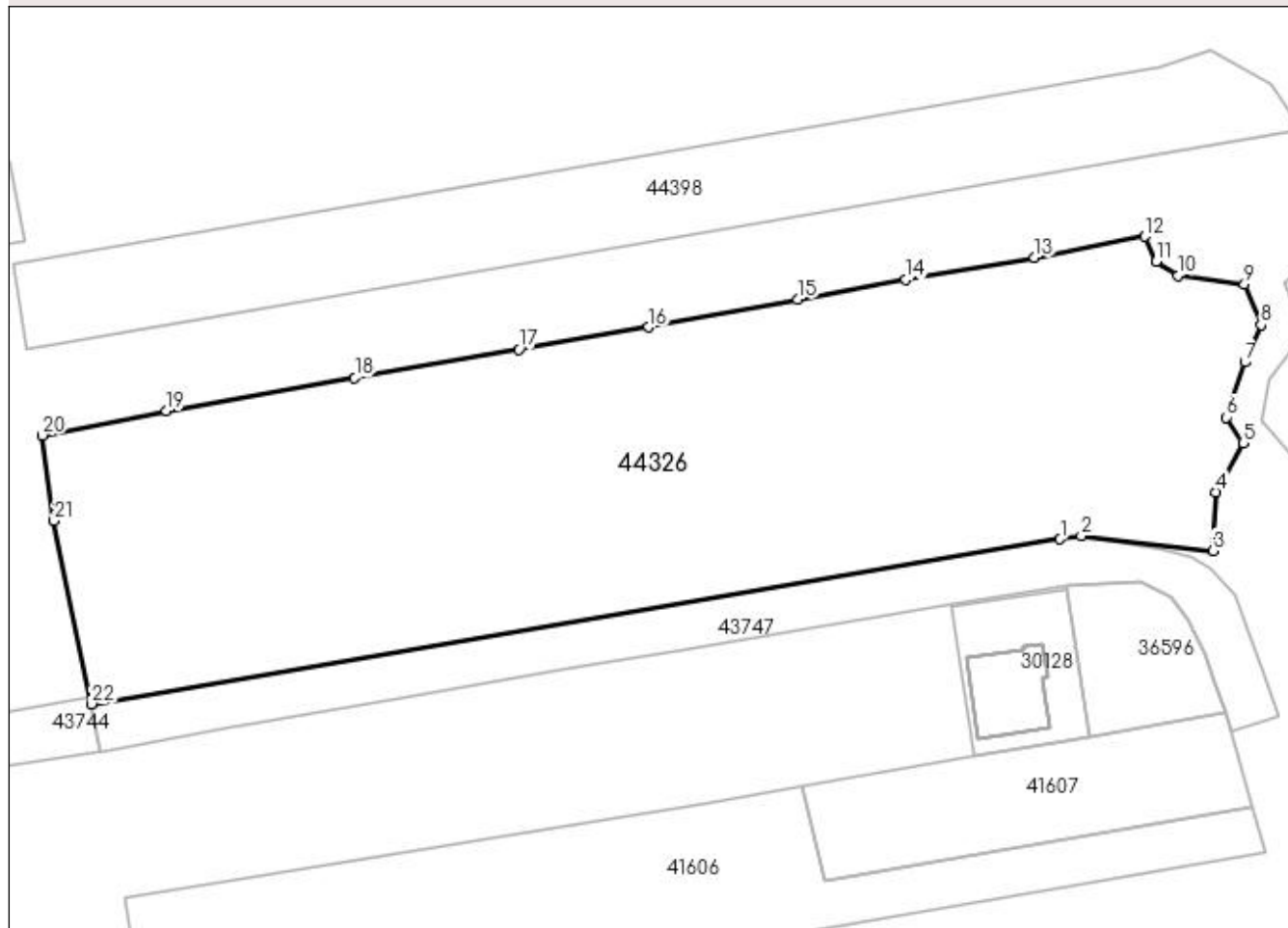
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
44326	9.455	"Apa Zlagnei"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	8.595	-	-	354/1 , 354/2	
2	arabil	NU	860	-	-	354/1 , 354/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.613	2	3	22.332
3	4	9.92	4	5	9.476
5	6	5.148	6	7	9.83
7	8	6.823	8	9	7.413
9	10	11.306	10	11	4.413

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
11	12	4.635	12	13	18.992
13	14	22.053	14	15	18.612
15	16	25.609	16	17	22.251
17	18	28.177	18	19	32.315
19	20	21.361	20	21	14.555
21	22	31.643	22	1	166.173

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

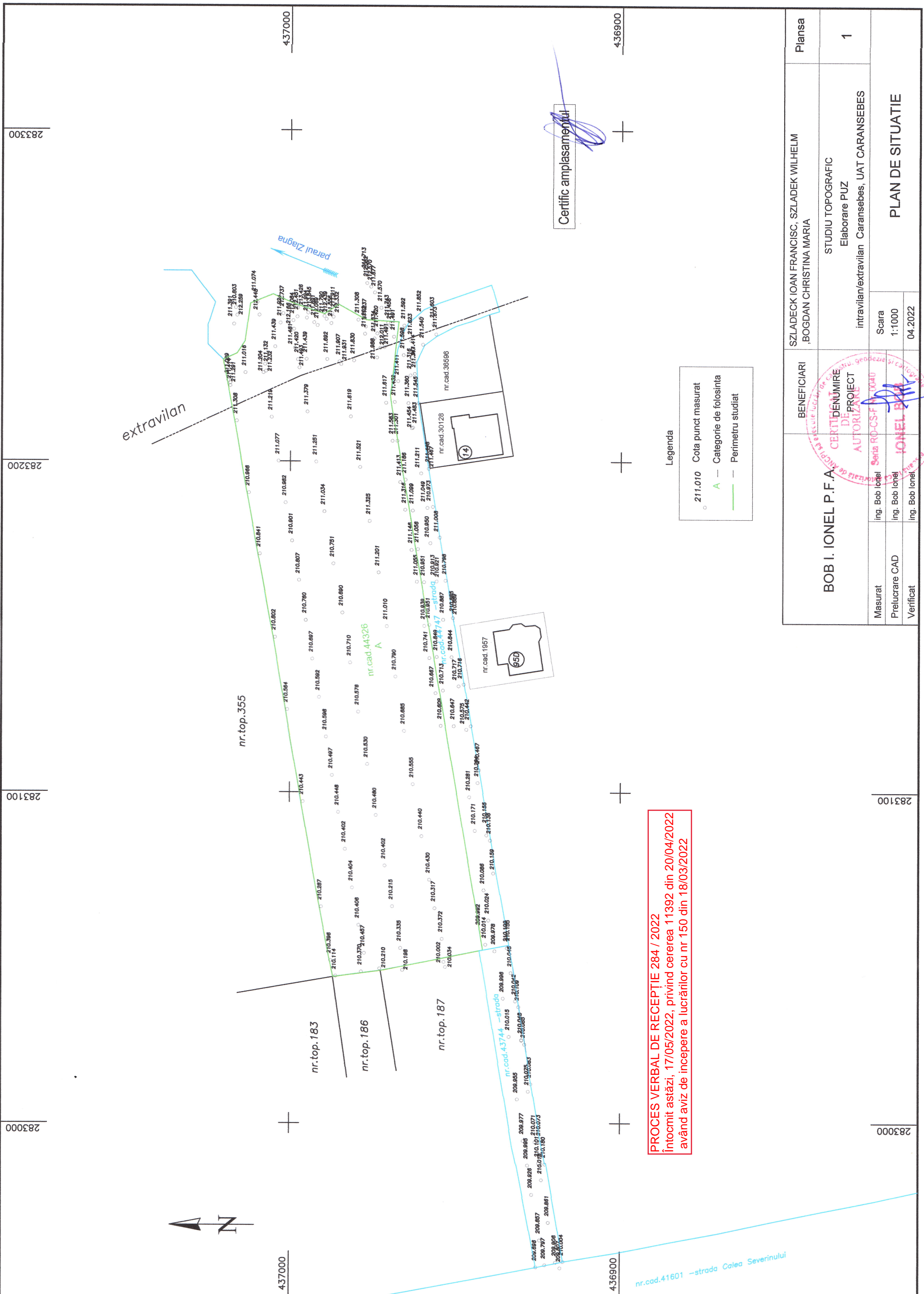
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

13/07/2022, 08:50



Legenda

○	211.010	Cota punct măsurat
A	—	Categorie de folosință
—	—	Perimetru studiat

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 284 / 2022
 întocmit astăzi, 17/05/2022, privind cererea 11392 din 20/04/2022
 având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 150 din 18/03/2022

Certific amplasamentul

BENEFICIARI		SZLADECK IOAN FRANCISC, SZLADECK WILHELM BOGDAN CHRISTINA MARIA		Plansa
BOB I. IONEL P.F.A.		STUDIU TOPOGRAFIC Elaborare PUZ		1
Masurat	ing. Bob Ionel	intravilan/extravilan Caransebes, UAT CARANSEBES		Scara
Prelucrare CAD	ing. Bob Ionel			1:1000
Verificat	ing. Bob Ionel			04.2022
PLAN DE SITUATIE				



283100

283000

283300

283200

283100

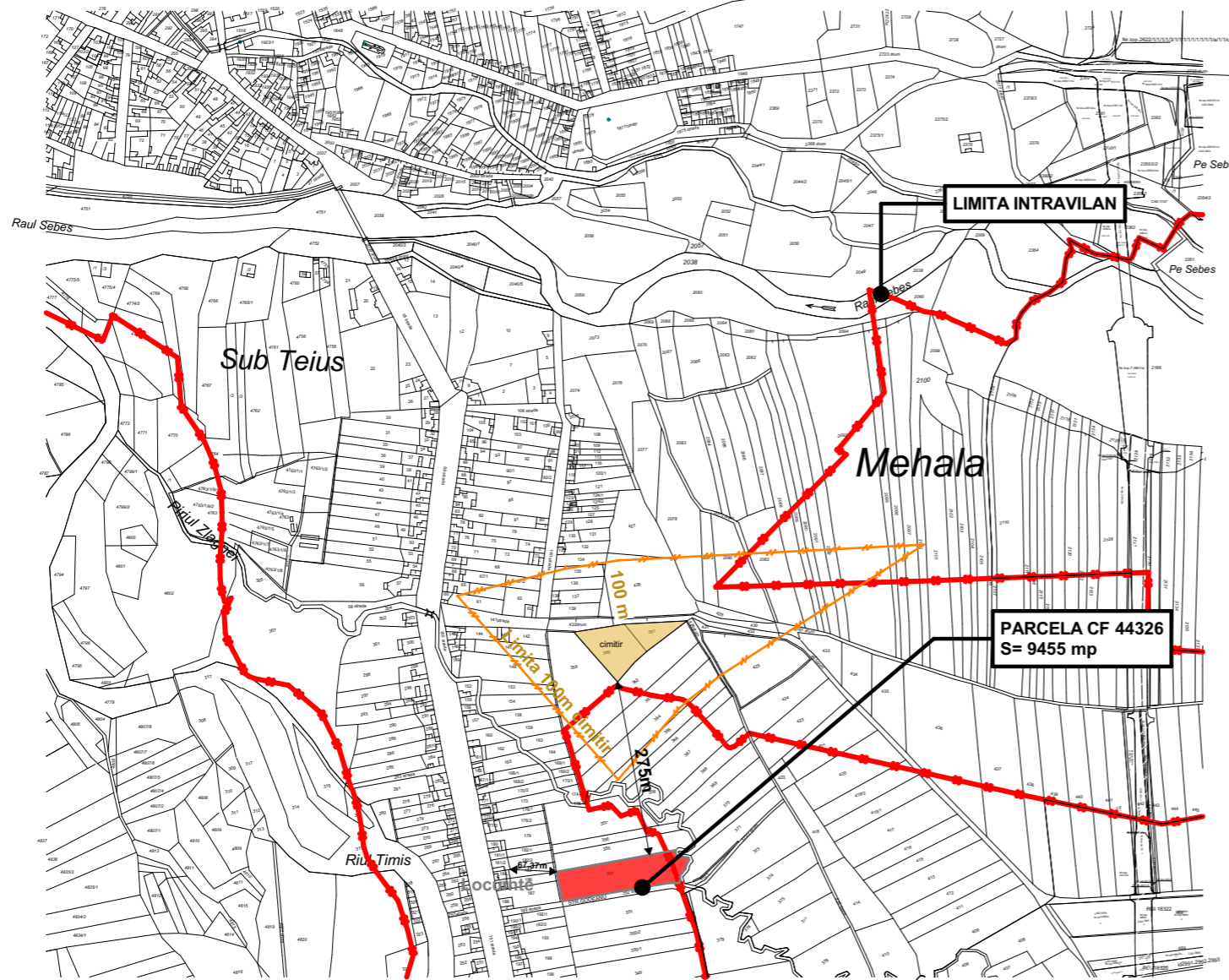
283000

437000

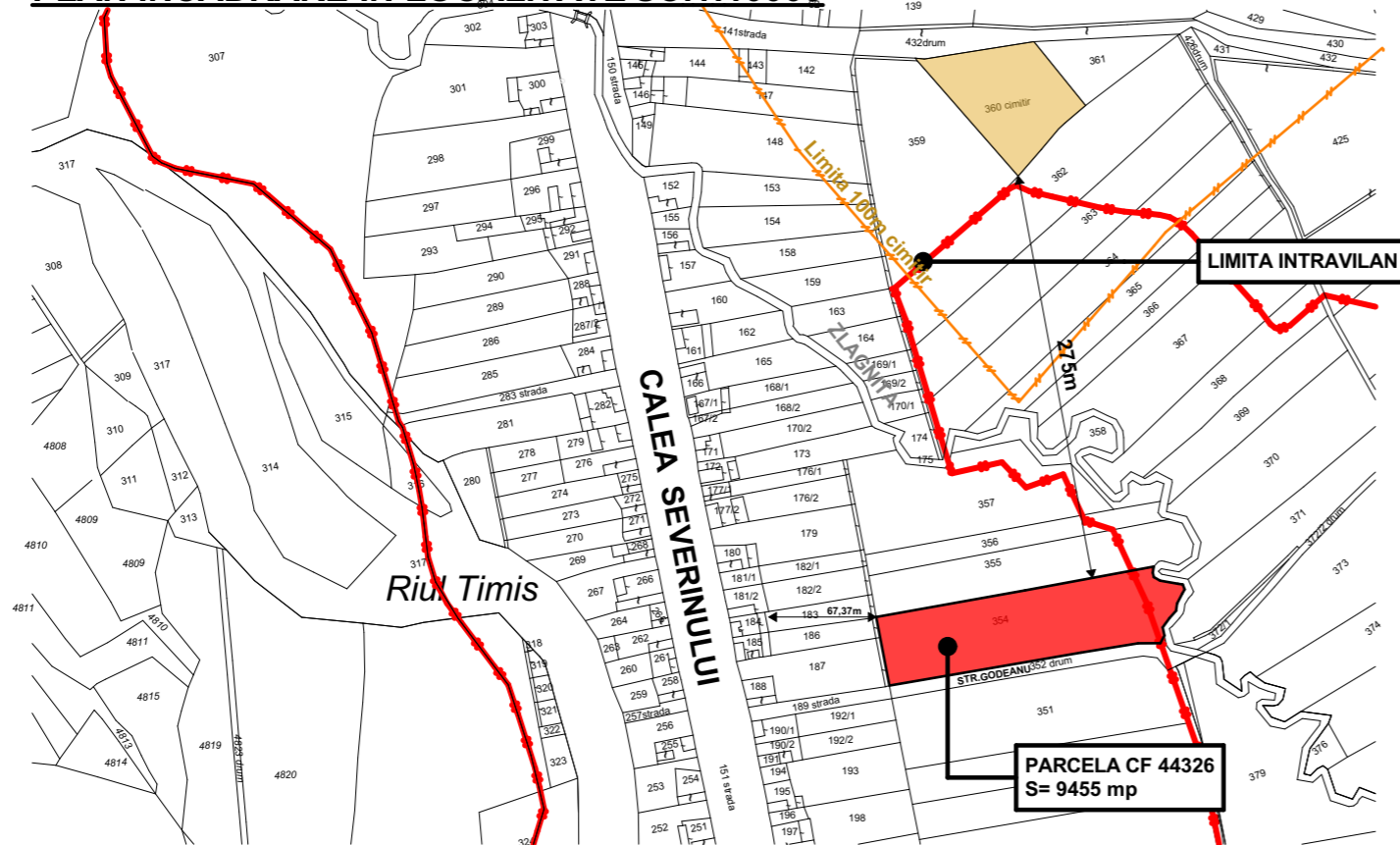
436900

437000

436900



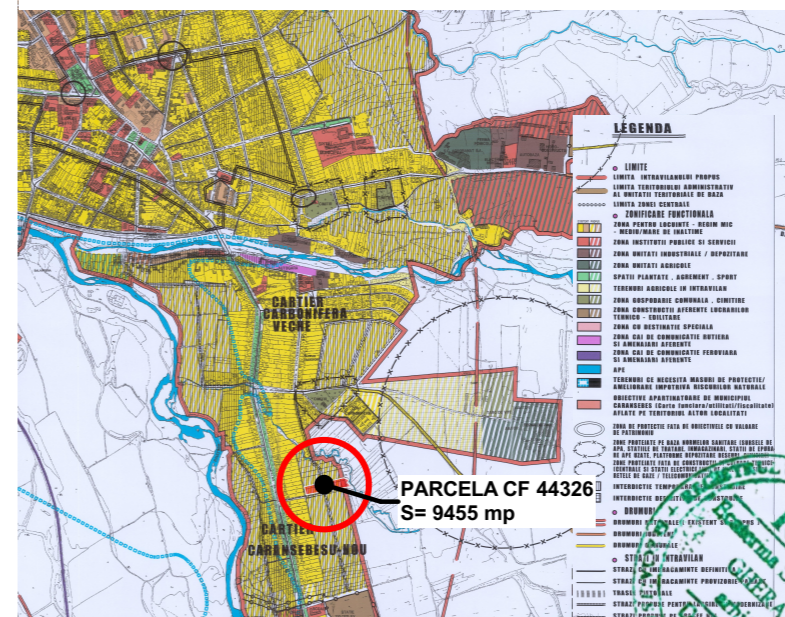
PLAN INCADRARE IN LOCALITATE SC.1:10000



PLAN CADASTRAL SC.1:5000



PLAN DE INCADRARE IN GOOGLE MAPS




PLAN DE INCADRARE IN PUG CARANSEBES

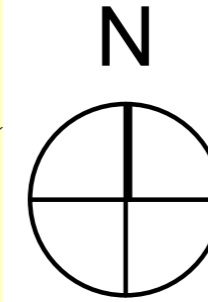
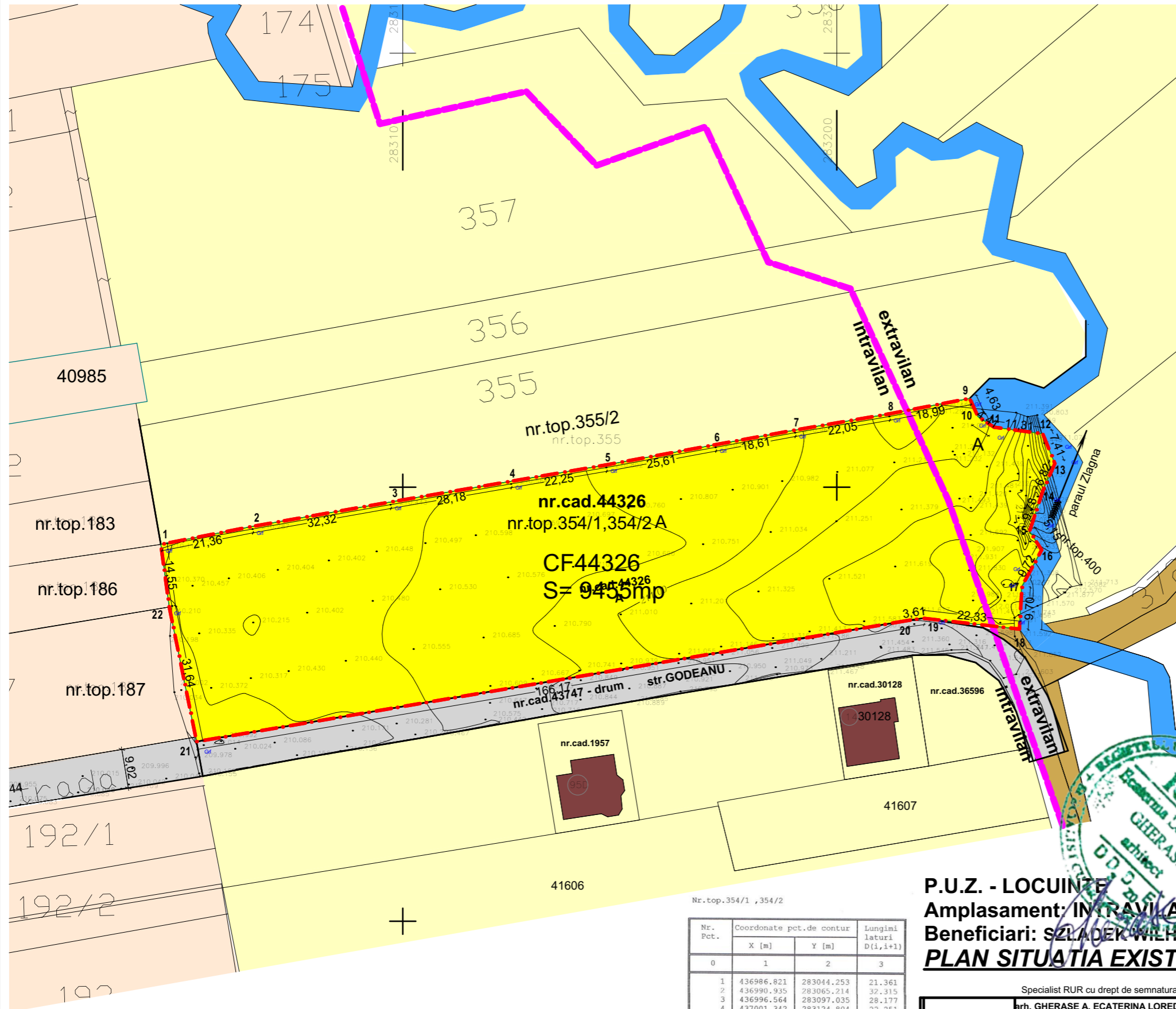
P.U.Z. - LOCUINTE

Amplasament: INTRAVILAN/EXTRAVILAN CARANSEBES CF 44326 - 9.455mp

Beneficiari: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC.1:10000, 1:5000

Specialist RUR cu drept de semnatura		Categoria		
arh. GHERASE A. ECATERINA LOREDANA		D,D3,Dz0,E		
EXPERT VERIFICATOR /	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA
	- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - GHERASE ECATERINA LOREDANA C.I.F. 37122422, Sanmihaiu Roman, nr.529A, Jud.Timis, tel.0727848355, loredanagherase@gmail.com			Beneficiar: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA,
				Proiect nr. 01/2022/URB
ȘEF PROIECT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Scara: SC.1:5000 SC.1:10000	Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE
PROIECTAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Data: iun. 2022	Faza: P.U.Z.
DESEINAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana			Titlul planșei: PLAN DE INCADRARE IN PUG CARANSEBES/GOOGLE MAPS PLAN CADASTRAL PLAN INCADRARE IN LOCALITATE



- LEGENDA P.U.Z.**
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN AFERENT PUZ
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - CONTUR LIMITE DE PROPRIETATE
- FOLOSINTA TERENURILOR**
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTA
 - ZONA TERENURI AGRICOLE
 - ZONA DE COMERT / SERVICII / INDUSTRIE EXISTENTA
 - CLADIRI EXISTENTE
 - TEREN ARABIL, CE FACE OBIECTUL PUZ
 - CANAL
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA PROTECTIE CANAL 2M
- CONSTRUCTII**
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- DRUMURI**
- DRUM DE PAMANT
 - DRUM EXISTENT

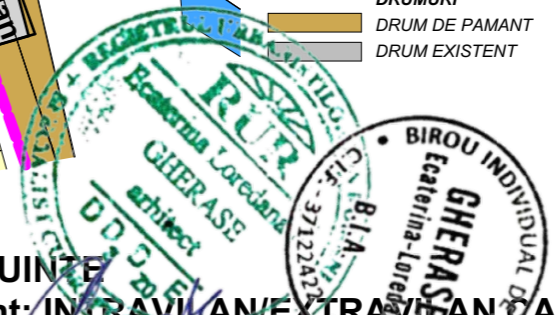
Nr. Pct. Coordonate pct.de contur Lungimi laterali D(i,i+1)

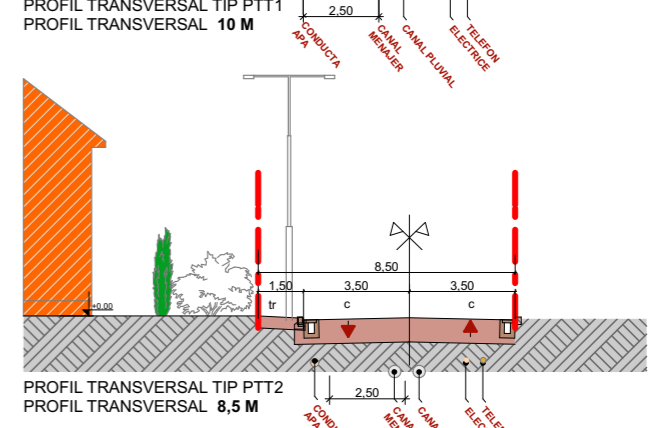
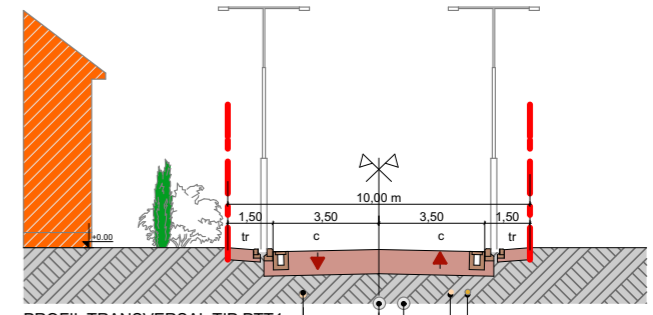
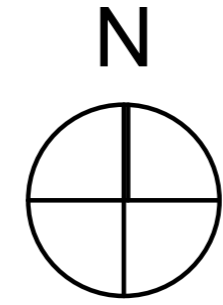
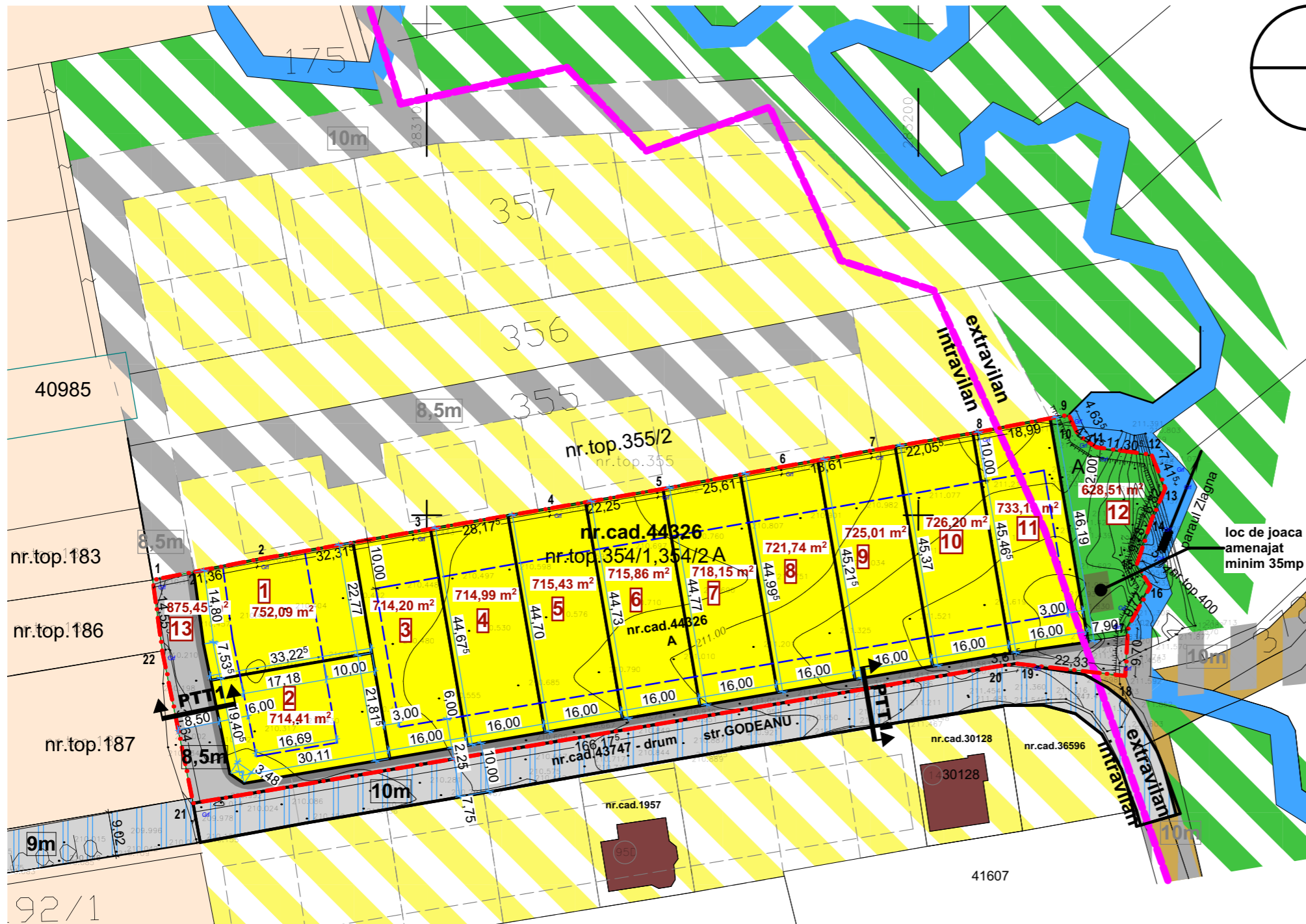
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
0	1	2	3
1	436986.821	283044.253	21.361
2	436990.935	283065.214	32.315
3	436996.564	283097.035	28.177
4	437001.342	283124.804	22.251
5	437005.113	283146.733	25.609
6	437009.769	283171.915	18.612
7	437013.136	283190.220	22.053
8	437016.873	283211.954	18.992
9	437020.457	283230.605	4.635
10	437016.247	283232.543	4.414
11	437013.824	283236.232	11.306
12	437012.312	283247.436	7.413
13	437005.449	283250.238	6.873
14	436999.153	283247.481	9.779
15	436989.867	283244.414	5.147
16	436985.538	283247.199	9.718
17	436976.999	283242.559	9.702
18	436967.309	283242.079	22.332
19	436969.799	283219.886	3.613
20	436969.283	283216.310	166.208
21	436941.381	283052.461	31.642
22	436972.396	283046.193	14.555

S(354/1,354/2)=9455.17 mp P=496.707m

P.U.Z. - LOCUINTE
Amplasament: INTRAVILAN/EXTRAVILAN CARANSEBES CF 44326 - 9.455mp
Beneficiari: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA
PLAN SITUATIA EXISTENTA SC.1:1000

Specialist RUR cu drept de semnatura		Categoria	
arh. GHERASE A. ECATERINA LOREDANA		D,D3,Dz0,E	
EXPERT VERIFICATOR /	NUME	SEMNATURA	CERINȚA
REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA		Beneficiar: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA, Proiect nr. 01/2022/URB	
Adresa amplasament: Caransebes, intravilan/extravilan, jud. Caras-Severin str. GODEANU C.F. 44326, nr. topo. 44326		Titlul proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE Faza P.U.Z.	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000
ȘEF PROIECT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Titlul planșei: PLAN SITUATIA EXISTENTA
PROIECTAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Planșa nr. 01
DESESTAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Data: iun. 2022





- LEGENDA P.U.Z.**
- LIMITA
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN AFERENT PUZ
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - CONTUR LIMITE DE PROPRIETATE
- ZONIFICARE PROPUSA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM 2 UNITATI LOCATIVE /PARCELA)
 - ZONA DE CONSTRUIBILITATE
 - ZONA SPATII VERZI / LOC DE JOACA
 - ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT
 - CANAL
- ZONIFICARE PROPUSA IN PERSPECTIVA**
- ZONIFICARE LOCUIRE PROPUSA
 - ZONIFICARE SERVICII/PRODUCTIE PROPUSA
 - ZONIFICARE ZONA VERDE PROPUSA
 - ZONA DRUMURI PROPUSE
 - CAI DE COMUNICATIE
 - DRUMURI EXISTENTE
 - DRUMURI PROPUSE
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA PROTECTIE CANAL
 - CONSTRUCTII
 - CONSTRUCTIE EXISTENTA
 - DRUMURI
 - DRUM DE PANANT
 - DRUM EXISTENT
 - PODEȚ PROPUS

nr.top.183
nr.top.186
nr.top.187
92/1
92/2

Nr. Pct.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur			Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	Z [m]	
0	1	2	3	
1	436986.821	283044.253	21.361	
2	436990.935	283065.214	32.315	
3	436996.564	283097.035	28.177	
4	437001.342	283124.804	22.251	
5	437005.113	283146.733	25.609	
6	437009.769	283171.915	18.612	
7	437013.136	283190.220	22.053	
8	437016.873	283211.954	18.992	
9	437020.457	283230.605	4.635	
10	437016.247	283232.543	4.414	
11	437013.824	283236.232	11.306	
12	437012.312	283247.436	7.413	
13	437005.449	283250.238	6.873	
14	436999.153	283247.481	9.779	
15	436989.867	283244.414	5.147	
16	436985.538	283247.199	9.718	
17	436976.999	283242.559	9.702	
18	436967.309	283242.079	22.332	
19	436969.799	283219.886	3.613	
20	436969.283	283216.310	166.208	
21	436941.381	283052.461	31.642	
22	436972.396	283046.193	14.555	

S(354/1,354/2)=9455.17 mp P=496.707m

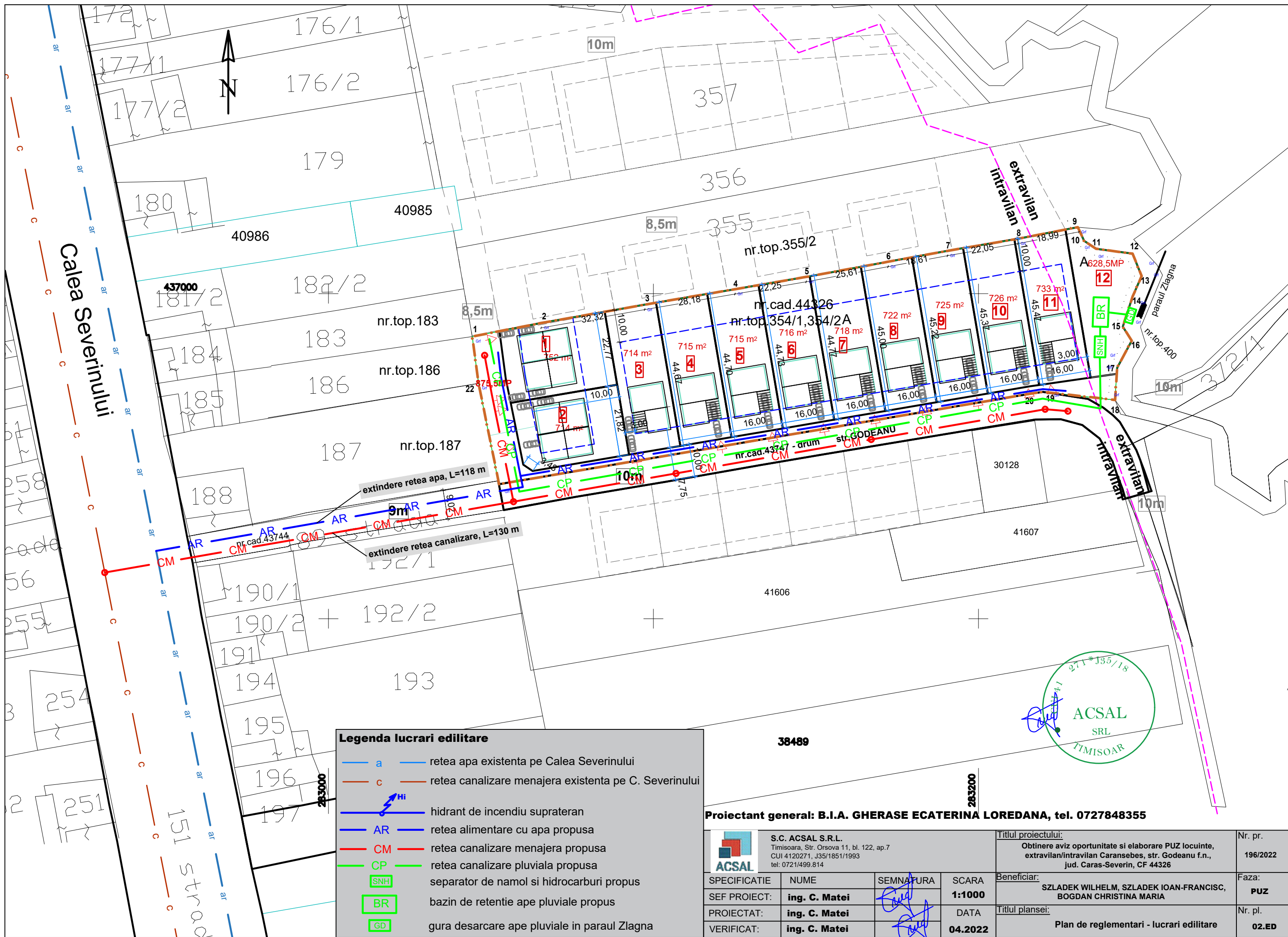
SUPRAFATA TEREN	Propunere	
	m²	%
LOCUINTE INDIVIDUALE/CUPLATE	7951,04	84,10
DRUMURI SI ACCESE	875,45	9,26
SPATII VERZI	628,51	6,64
SUPRAFATA TOTALA TEREN	9.455	100

LOCUINTE INDIVIDUALE (CU MAXIM DOUA UNITATI LOCATIVE) si CUPLATE
 POT max 35%
 CUT max 1,05
 Hmax 12 m
 P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2

P.U.Z. - LOCUINTE
Amplasament: INTRAVILAN/EXTRAVILAN CARANSEBES CF 44326 9455mp
Beneficiari: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA
REGLEMENTARI URBANISTICE SC.1:1000

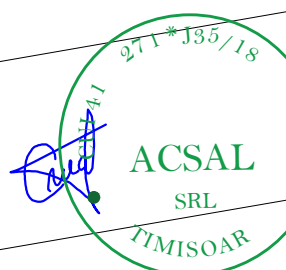
Specialist RUR cu drept de semnatura		Categoria	
arh. GHERASE A. ECATERINA LOREDANA		D,D3,Dz0,E	
EXPERT VERIFICATOR /	NUME	SEMNATURA	CERINȚA
			REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA
Beneficiar:		SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA,	
Adresa amplasament:		Caransebes, intravilan/extravilan, jud.Caras-Severin str.GODEANU C.F. 44326, nr.top.44326	
Proiect nr.		01/2022/URB	
Faza P.U.Z.		PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE	
Titlul planșei		REGLEMENTARI URBANISTICE	
Planșa nr.		02	





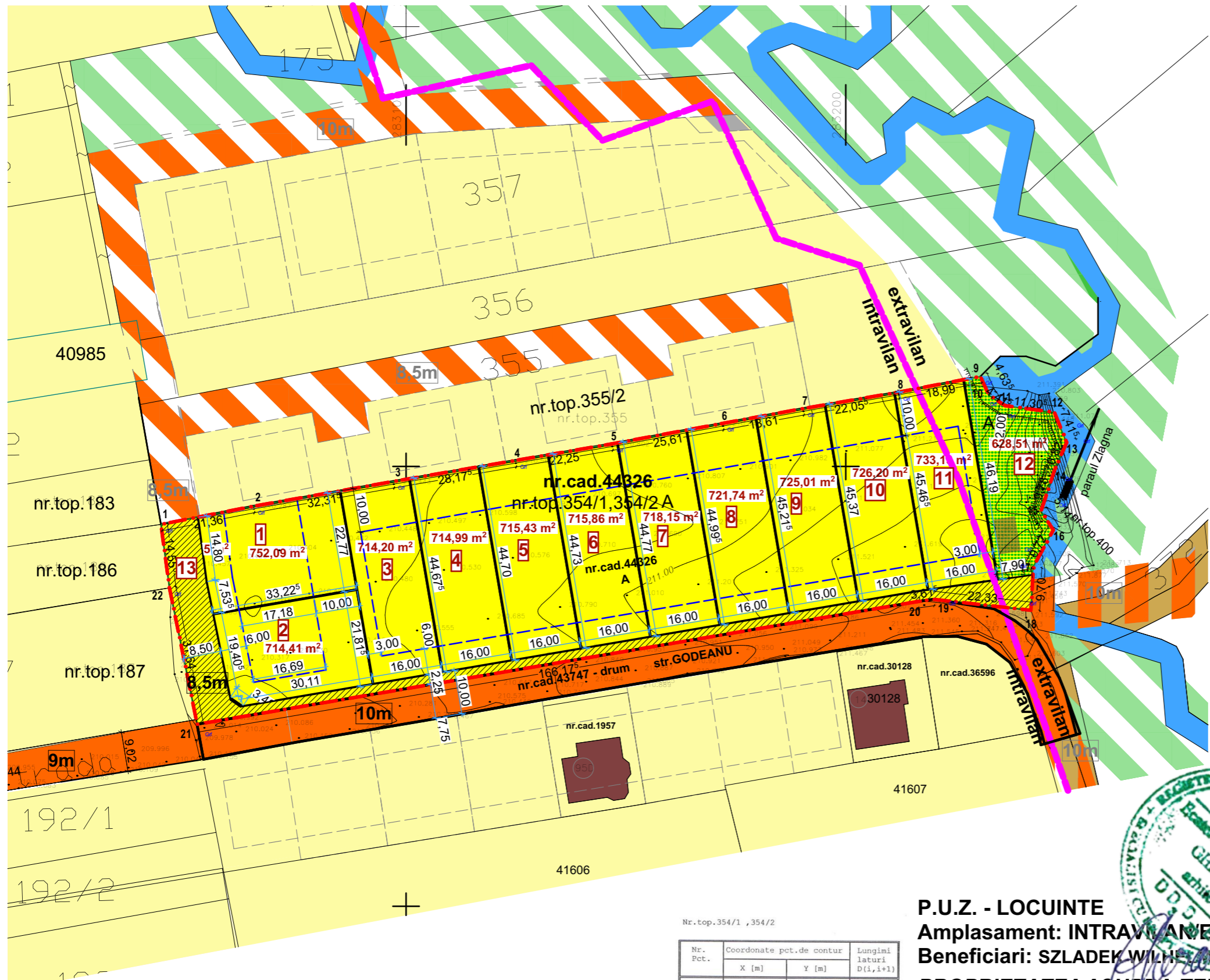
Legenda lucrari edilitare

	a	retea apa existenta pe Calea Severinului
	c	retea canalizare menajera existenta pe C. Severinului
	Hi	hidrant de incendiu suprateran
	AR	retea alimentare cu apa propusa
	CM	retea canalizare menajera propusa
	CP	retea canalizare pluviala propusa
	SNH	separator de namol si hidrocarburi propus
	BR	bazin de retentie ape pluviale propus
	GD	gura desarcare ape pluviale in paraul Zlagna



Proiectant general: B.I.A. GHERASE ECATERINA LOREDANA, tel. 0727848355

	S.C. ACSAL S.R.L. Timisoara, Str. Orsova 11, bl. 122, ap.7 CUI 4120271, J35/1851/1993 tel: 0721/499.814		Titlul proiectului: Obtinere aviz oportunitate si elaborare PUZ locuinte, extravilan/intravilan Caransebes, str. Godeanu f.n., jud. Caras-Severin, CF 44326		Nr. pr. 196/2022	
	SPECIFICATIE	NUME ing. C. Matei	SEMNATURA 	SCARA 1:1000	Beneficiar: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA	Faza: PUZ
	SEF PROIECT:	ing. C. Matei		DATA 04.2022	Titlul plansei: Plan de reglementari - lucrari edilitare	Nr. pl. 02.ED
	PROIECTAT:	ing. C. Matei				
VERIFICAT:	ing. C. Matei					



- LEGENDA P.U.Z.**
- LIMITE**
 - LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
 - LIMITE PARCELE PROPUSE
 - LIMITA PARCELA PROPUSE A FI INTRODUS IN INTRAVILAN
 - TIPURI DE PROPRIETATE**
 - a) **PROPRIETATE PUBLICA**
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - b) **PROPRIETATE PRIVATA**
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE INTABULATE IN CF CA SPATII VERZI
 - CIRCULATIA TERENURILOR**
 - TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - ZONA PROPUSE A FI CEDATA DOMENIULUI PUBLIC IN DOCUMENTATIA APROBATA ULTERIOR - pentru drumuri
 - ZONA PROPUSE A FI CEDATA DOMENIULUI PUBLIC IN DOCUMENTATIA APROBATA ULTERIOR - pentru zone verzi

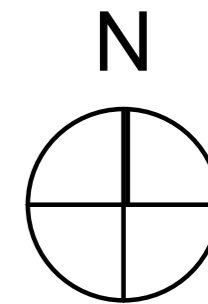
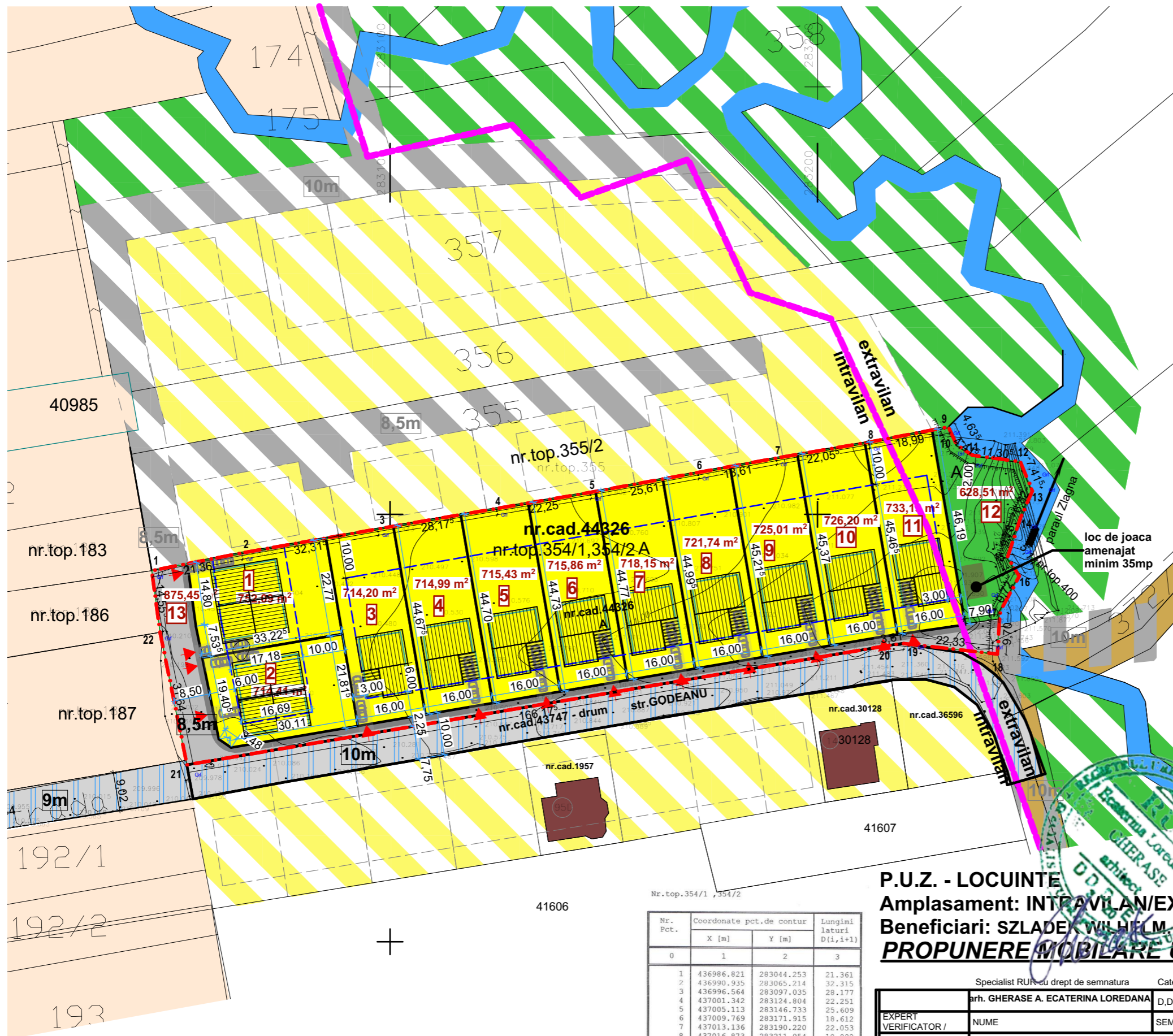
Nr. top. 354/1, 354/2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	436986.821	283044.253	21.361
2	436990.935	283065.214	32.315
3	436996.564	283097.035	28.177
4	437001.342	283124.804	22.251
5	437005.113	283146.733	25.609
6	437009.769	283171.915	18.612
7	437013.136	283190.220	22.053
8	437016.873	283211.954	18.992
9	437020.457	283230.605	4.635
10	437016.247	283232.543	4.414
11	437013.824	283236.232	11.306
12	437012.312	283247.436	7.413
13	437005.449	283250.238	6.873
14	436999.153	283247.481	9.779
15	436989.867	283244.414	5.147
16	436985.538	283247.199	9.718
17	436976.999	283242.559	9.702
18	436967.309	283242.079	22.332
19	436969.799	283219.886	3.613
20	436969.283	283216.310	166.208
21	436941.381	283052.461	31.642
22	436972.396	283046.193	14.555

S(354/1,354/2)=9455.17 mp P=496.707m

P.U.Z. - LOCUINTE
Amplasament: INTRAVILAN/EXTRAVILAN CARANSEBES CF 44326 - 9.455mp
Beneficiari: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC.1:1000

Specialist RUR cu drept de semnatura		Categoria	
arh. GHERASE A. ECATERINA LOREDANA		D,D3,Dz0,E	
EXPERT VERIFICATOR /	NUME	SEMNATURA	CERINȚA
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - GHERASE ECATERINA LOREDANA C.I.F. 37122422, Sanmihaiu Roman, nr.529A, Jud.Timis, tel.0727848355, loredanagherase@gmail.com		REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
Beneficiar:		SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA,	
Adresa amplasament:		Caransebes,intravilan/extravilan, jud.Caras-Severin str.GODEANU C.F. 44326, nr.topo.44326	
SPECIFICAȚIE		SEMNATURA	Scara:
NUME			1:1000
ȘEF PROIECT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Titlul proiectului
PROIECTAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE
DESENAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Titlul planșei
			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
			Proiect nr. 01/2022/URB
			Faza P.U.Z.
			Planșa nr. 04



LEGENDA P.U.Z.

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN AFERENT PUZ
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - CONTUR LIMITE DE PROPRIETATE
- ZONIFICARE PROPUSA**
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM 2 UNITATI LOCATIVE /PARCELA)
 - ZONA DE CONSTRUIBILITATE
 - ZONA SPATII VERZI / LOC DE JOACA
 - ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT
 - CANAL
- ZONIFICARE PROPUSA IN PERSPECTIVA**
- ZONIFICARE LOCUIRE PROPUSA
 - ZONIFICARE SERVICII/PRODUCTIE PROPUSA
 - ZONIFICARE ZONA VERDE PROPUSA
 - ZONA DRUMURI PROPUSE
- CAI DE COMUNICATIE**
- DRUMURI EXISTENTE
 - DRUMURI PROPUSE
- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA PROTECTIE CANAL 2M
- CONSTRUCTII**
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
 - DRUMURI
 - DRUM DE PAMANT
 - DRUM EXISTENT
- NUMAR PARCELE**
- ACCES PROPUSE PE PARCELE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - PODEȚ PROPUSE

Nr. Pct. Coordonate pct.de contur Lungimi laturi D(i,i+1)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
0	1	2	3
1	436986.821	283044.253	21.361
2	436990.935	283065.214	32.315
3	436996.564	283097.035	28.177
4	437001.342	283124.804	22.251
5	437005.113	283146.733	25.609
6	437009.769	283171.915	18.612
7	437013.136	283190.220	22.053
8	437016.873	283211.954	18.992
9	437020.457	283230.605	4.635
10	437016.247	283232.543	4.414
11	437013.824	283236.232	11.306
12	437012.312	283247.436	7.413
13	437005.449	283250.238	6.873
14	436999.153	283247.481	9.779
15	436989.867	283244.414	5.147
16	436985.538	283247.199	9.718
17	436976.999	283242.559	9.702
18	436967.309	283242.079	22.332
19	436969.799	283219.886	3.613
20	436969.283	283216.310	166.208
21	436941.381	283052.461	31.642
22	436972.396	283046.193	14.555

S(354/1,354/2)=9455.17 mp P=496.707m

P.U.Z. - LOCUINTE
Amplasament: INTRAVILAN/EXTRAVILAN CARANSEBES CF 44326 - 9.455mp
Beneficiari: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA
PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA SC.1:1000

Specialist RU cu drept de semnatura		Categoria	
arh. GHERASE A. ECATERINA LOREDANA		D,D3,Dzo,E	
EXPERT VERIFICATOR /	NUME	SEMNATURA	CERINȚA
REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA			
Beneficiar:		SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA,	
Adresa amplasament:		Caransebes,intravilan/extravilan, jud.Caras-Severin str.GODEANU C.F. 44326, nr.topo.44326	
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -		Scara: 1:1000	
GHERASE ECATERINA LOREDANA		Titlul proiectului	
C.I.F. 37122422, Sanmihaiu Roman, nr.529A, Jud.Timis, tel.0727848355, loreadanagherase@gmail.com		PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTE	
SEF PROIECT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana	Data: iun. 2022	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		Titlul planșei
DESENAT	arh. GHERASE Ecaterina Loredana		PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA
			Planșa nr. 05



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

PLAN URBANISTIC ZONAL

LOCUIŢE , INTRAVILAN / EXTRAVILAN CARANSEBES, JUD.CARAS-SEVERIN,

C.F.44326-suprafata totala = 9.455mp

Beneficiari: SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC, BOGDAN CHRISTINA MARIA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z.



Reglementări zonă rezidențială locuințe cu clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2 propusă

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de sud a localității Caransebeș, în cartierul Caransebeșul Nou, în partea de vest a pârâului Zlăgănița, a unor locuințe individuale/cuplate pe o suprafață de **9.455 mp** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **C.F.44326** și se află în proprietatea **SZLADEK WILHELM, SZLADEK IOAN-FRANCISC și BOGDAN CHRISTINA MARIA**.

Se va ține cont de continuitatea strazilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră;

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de locuințe, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% .

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul/extravilan al localității Caransebeș.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

art. 21 – parcelare



- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului
- 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:
- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejmuiri.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale, de tip izolat și cuplat : clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2
- subzonă mixtă de parcuri, sport, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale sau cuplate, cu maxim două unități locative cu caracter urban cu regim de înălțime P - P+M- P+1E și P+1E+M,P+2.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- funcțiuni complementare, dotări, servicii admise zonei de locuit
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici sau locuințe cuplate: clădiri P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2

- locuințe individuale cu caracter urban cu două unități locative
- locuințe cuplate
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea parțială a unor spații de la parterul unor clădiri de locuit sau schimbarea totală a destinației în spații cu altă destinație pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)

Subzona mixtă de parcuri, grădini publice, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. -

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.) zone de protecție canale;
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- 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 acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.
- Se admit unificări de parcele cu condiția să nu fie mai mici de 600mp, și să aibă lățimea mai mică decât adâncimea parcelei.

Art. 7. Interdicții definitive de construire



Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulti: baruri de noapte, cazinouri, alimentatie publica care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare (respectiv 22:00 – 07:00) si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.
- Se admite unificarea a maxim doua parcele (nu se permite modificarea functiunilor)

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (6 m).

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil (cu semnatura vecinului).
- 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 construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină.
- anexele gospodărești se vor amplasa pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3m.

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții nu este cazul, suprafața de teren nu permite acest aspect.



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Caransebeș.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la regia locală.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90/2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, Regia de telefonie locală va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 500 mp pentru clădiri izolate cu front de minim 15,00 m)

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

Se propune divizarea terenului în 13 loturi din care 1 pentru spații verzi, 11 vor avea funcțiunea de locuire și 1 parcelă pentru drum.

Este permisă unificarea a două sau mai multe parcele astfel încât adâncimea să fie mai mare decât lățimea rezultată a parcelei.

Art. 22. 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;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la P+2E cu maxim 12m
- se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12m.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m pentru case P sau P+M, 5,6-6,5 m pentru case P+M și maxim 7 m pentru case P+1E, 10m pentru cladirile P+2E

Construcțiile P+2E, vor putea avea învelitori tip terasă, înălțimea maximă 11m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări servicii) P.O.T. maxim = 35%.



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB000099906704576 ING

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este:

- 1,05 pentru locuințe individuale,

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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini. La parcelele 1 și 2 dacă se vor face case cuplate se va respecta 2 locuri de parcare/familie

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Art. 27. Împrejurii

Împrejuririle, nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejurii transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurii va fi de maximum 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurii opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Se interzice executarea împrejuririlor la strada din panouri prefabricate din beton.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- CARANSEBEȘ.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Loredana GHERASE

