

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

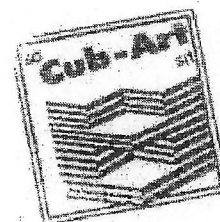
ȘEF DE PROIECT:Arhitect BALAN Gabriel
specialist cu drept de semnătură
în urbanism**URBANISM:**

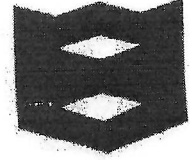
Arhitect BALAN Gabriel

Arhitect BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism**DESENAT:**Arhitect BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism

Întocmit,

Arh. BALAN Adrian





BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

PIESE SCRISE:

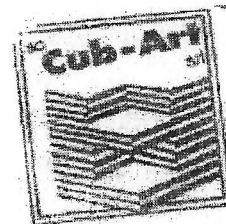
FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE
MEMORIU DE PREZENTARE
BILANȚ TERITORIAL

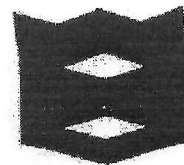
PIESE DESENAȚE:

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

Întocmit,

Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

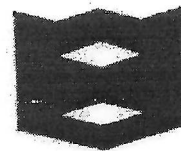
1.1. Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal „Locuințe colective și funcțiuni complementare”
Amplasament:	Strada Spitalului, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin C.F. nr. 33780, Nr. Cad. 33780
Beneficiar:	S.C. TUDOR ALIN SRL
Proiectant:	S. C. Cub – Art S.R.L. Timișoara, str F. Barbu, nr.7A
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	martie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nordul Municipiului CARANSEBEȘ, Județul Caraș-Severin, zonă parțial extravilană, parțial intravilană în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. Ca surse de documentare s-au utilizat Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, aprobat prin HCL nr.61/109/360 / 29.03.2000, planul cadastral al Municipiului Caransebeș, ridicarea topografică executată de ing. Anderca Ilie, alte date obținute de la compartimentul de urbanism al Primăriei Caransebeș.



Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, având ca subiect parcelarea și amplasarea pe teren a unor construcții de locuit colective cu regim de înălțime maxim de P+3E, în vederea realizării pe parcela studiată de locuințe colective din care cel puțin un tronson va avea și funcțiunea de dotări și servicii publice la parter. Se vor mai amenaja, după caz, căi de circulație, spații verzi de aliniament. Regimul maxim de înălțime propus este de P+3E.

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

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nordul teritoriului administrativ al Municipiului Caransebeș și este mărginit de parcela teren intravilan, proprietate particulară la nord-vest, de pârâul Potoc la nord-est, de Strada Spitalului nr. cad 41632 la sud-est și de parcela 39988 teren intravilan proprietate particulară la sud-vest.

Amplasamentul se află în intravilanul actual al Municipiului Caransebeș, cu acces din Strada Spitalului, stradă de distribuție a orașului, situată la sud-estul parcelei studiate. Parcela studiată are numărul cadastral 33780 cu suprafața de 4 525 m², conform extrasului CF nr. 33780 Caransebeș.

Beneficiarul a solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată de locuințe colective în regim de înălțime maximă de P+3E din care cel puțin pe tronsonul situat înspre Strada Spitalului clădirea de locuințe colective va avea și funcțiuni complementare pentru dotări și servicii publice, drumuri interioare de deservire și manevră, parcaje, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 250 din 16.11.2021, emis de către Primăria Municipiului Caransebeș.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale documentațiilor elaborate anterior, zona respectivă nefiind prevăzută ca zonă de dezvoltare cu funcțiuni urbane.

Suportul topografic al PUZ-ului a fost ridicarea topografică la scara 1/1000 executată de PFA Anderca Ilie în 2010.

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

1.3. Surse de documentare

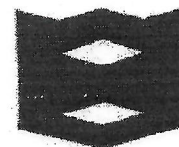
Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt:

- ridicarea topografică;
- studiul geotehnic;
- studiul OSPA;
- PUG Municipiul Caransebeș și RLU aferent.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Încadrarea în localitate

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției în ansamblul urban al Municipiului Caransebeș, amplasamentul studiat și întreaga fâșie situată între Strada Spitalului și Râul Timiș poate avea un important potențial de dezvoltare a funcțiilor



urbane. Întreaga zonă va trebui reevaluată și restructurată în ce privește activitățile de locuire cât și dotările și serviciile. De asemenea se vor reevalua funcțiunile urbane în această zonă.

În partea de nord a Municipiului Caransebeș, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone de locuințe colective, cuprinzând clădiri pentru locuit cu mai multe apartamente și cu spații cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice în regim maxim de înălțime P+3E.

Terenul are acces din Strada Spitalului, arteră care face parte din rețeaua de distribuție a circulației în cartier. Terenul se află cuprins în teritoriul administrativ al Municipiului Caransebeș, situat în intravilan, fiind delimitat:

- la nord-vest: parcelă proprietate particulară, teren intravilan, fără construcții;
- la nord-est: pârâul Potoc;
- la sud-est: Strada Spitalului, domeniu public al Municipiului Caransebeș;
- la sud-vest: parcela 39988 – proprietate particulară, teren cu locuință individuală.

Terenul are o formă regulată cu un front spre Strada Spitalului de 54,96⁵ m și cu o adâncime variabilă cuprinsă între 82,06⁵ m și 84,55⁵ m. Suprafața totală a terenului este de 4 525 m². Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția nord-vest către sud-est.

Zona este lipsită de factori de poluare.

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

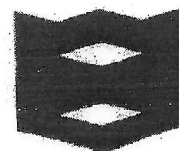
Zona rezidențială care urmează să se realizeze nu face parte din categoria funcțiunilor urbane de locuire, comerț și de prestări servicii care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

Relația față de clădirile vecine cu funcțiunea de locuință practic există doar pe limita de proprietate din stânga terenului. Înspre sud-est, pe cealaltă parte a Străzii Spitalului se află magaziile fabricii Mobiro SA (producătoare de mobilă) iar dincolo de pârâul Potoc se află Centrul Școlar de Educație Incluzivă Caransebeș. Distanța între fațada locuinței colective cea mai apropiată de locuințele existente aflate la este de 11,04 m.

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

În prezent, natura activităților desfășurate pe parcelele neconstruite adiacente terenului pe care se va dezvolta proiectul nu este definită. În viitor, natura activităților desfășurate pe parcelele adiacente terenului pe care se va dezvolta proiectul este de locuire și de dezvoltare și restructurare funcțională a întregii zone dintre dotările de la Calea Severinului și Râul Timiș într-o zonă de spații verzi, sport, loisir, terase, petrecere a timpului liber. Se propune crearea unui coridor albastru-verde care să atragă folosirea acestui areal în scop recreativ.

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



amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

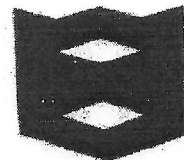
c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc.,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

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

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

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

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



(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

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

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

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

(1) La parterul clădirilor de locuit:

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

1) Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinar se pot amplasa în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

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

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

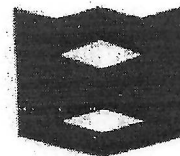
(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

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

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

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

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



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

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

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

(6) Peretii, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

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

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

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

Zona în care este amplasat terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic este situată la Strada Spitalului, în partea de nord a intravilanului Municipiului Caransebeș. Accesibilitatea este asigurată prin poziționarea la drumul menționat mai sus. Din punct de vedere edilitar alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă pe Strada Spitalului. Alimentarea cu energie electrică se poate asigura prin bransarea construcțiilor la rețeaua existentă din Strada Spitalului.

Servirea cu instituții se asigură prin centrul administrativ al municipiului.

2.2 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor

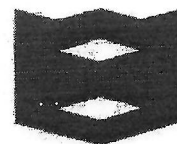
Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Caransebeș, cu acces din Strada Spitalului și este format din parcela cadastrală nr. 33780 conform extrasului de Carte Funciară nr. 33780 Caransebeș, având o suprafață de 4 525 m² cu folosința de curți construcții.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea majoră propusă este cea de locuire, pentru satisfacerea nevoilor crescute de asigurare de noi zone rezidențiale care vor dezvolta prin extensie intravilanul Municipiului Caransebeș. Funcțiunea propusă de locuințe colective și dotări complementare, va conduce la o dezvoltare rațională și armonioasă a localității.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit al zonei se va situa la 40%, conform prevederilor din REGLEMENTĂRI ȘI INDICATORI URBANISTICI pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Caraș-Severin, restul reprezentând circulații, spații verzi și dotări edilitare.



Aspecte calitative ale fondului construit

Nu se poate vorbi în prezent de un fond construit pe acest teren sau în zona riverană acestuia din partea de nord-vest. Construcțiile situate la Strada Spitalului sunt locuințe înspre sud-vest și reprezintă un fond construit de bună calitate și în stare corespunzătoare.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent nu există în zonă decât dotări pentru educație pentru persoanele cu nevoi speciale și pentru sănătate, restul de servicii sunt asigurate în Municipiul Caransebeș.

Asigurarea cu spații verzi.

În prezent nu sunt organizate spații verzi, dar pe măsura creșterii populației și a fondului construit, prin studiile de urbanism se vor rezerva parcele și suprafețe de teren cu destinația de spații verzi. Se propune amenajarea unei consistente zone verzi cu o suprafață mare, de ordinul câtorva hectare înspre Râul Timiș.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale. Deși inițial terenul în studiu era supus riscului de inundații, acesta a fost îndepărtat, conform adresei A.N. Apele Române – Direcția Apelor Banat Timișoara cu nr. 6778/2006.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de circulația auto din zonă.

2.3 Elemente de cadru natural

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

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

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

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

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

P conv. = 200 kPa. – argilă prăfoasă

P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos

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

Temperatura aerului:

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

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

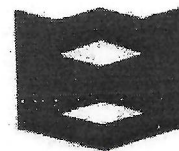
Precipitații:

- media lunară maximă 70 – 80 mm (iunie)

- media anuală 600 – 700 mm.

Vântul:

- direcții predominante: N – S 16 %



E – V 13%°

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

2.4 Situația juridică a terenului

Terenul studiat este în proprietatea privată a firmei SC TUDOR ALIN SRL, are o suprafață de 4 525 m² și reprezintă curți construcții în intravilan.

2.5 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

Actuala rețea stradală se va păstra și se va extinde pentru a viabiliza terenul studiat și terenul riveran dinspre vest, către Râul Timiș iar în etapa imediată se va realiza rețeaua de apă potabilă și canalizare. În prezent aceste sisteme de deservire urbană nu prezintă puncte și trasee de risc în zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

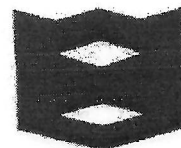
Nu este cazul.

2.6 Opțiuni ale populației

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2 Prevederi ale PUG

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Pe parcela destinată construcției de locuințe colective, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 15% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe și a locuințelor prevăzute cu dotări și servicii este de maxim P+3E.

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

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

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

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația în zona studiată se realizează pe Strada Spitalului care are în prezent un prospect de 9,00 m și un carosabil de 6,00 m lățime. Trotuarele sunt pe ambele părți ale carosabilului și au 1,50 m lățime.

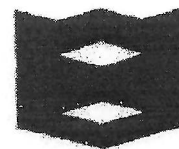
Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcela proprietate particulară. Se prevede amenajarea a cel puțin câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă la care se adaugă un spor de 20% pentru vizitatori. Pentru funcțiunile complementare, numărul de locuri de parcare se va dimensiona în raport cu specificul funcțiunii propuse și vor putea fi amplasate pe domeniul public.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.



Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se realizează în lungul străzii existente și a străzilor propuse. În acest sens se prevăd trotuare avînd 1,50 m lățime la drumul descris anterior – Strada Spitalului.

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

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

Funcțiunile complementare propuse constituie o categorie minoră de intervenție în sensul că nu crează disfuncționalități și valorifică potențialul de constructibilitate a zonei.

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

Principalii indici urbanistici sunt:

Locuințe colective P+3E

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,80

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Situația existentă

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

3.6.2 Situația propusă

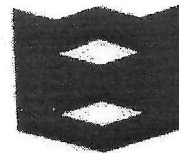
Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire însoțită de alte funcțiuni complementare compatibile cu locuirea. Pot coexista în cazul funcțiunii rezidențiale, funcțiuni urbane legate de comerț, servicii, instituții publice, etc. Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute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

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

SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELE PROPRII: 675 m² = 15%

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de 4525 m² conform C.F. nr. 33780 cu nr. Cad. 33780 și va avea din punct de vedere al zonificării funcționale destinația pentru locuințe colective max.P+3E cu funcțiuni de dotări și servicii publice.



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

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

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

Canalizare menajeră

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

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

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

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe suprafața drumurilor, clădirilor și a platformelor betonate din zona studiată vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată cu diametrul $D=315$ mm, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție (amplasat în zona verde), urmând ca apoi apele pluviale preepurate să se descarce în pâraul Potoc aflat la nord-est de amplasament. Apa pluvială preepurată este evacuată în canalul de desecare printr-o gură de descărcare, înaintea căruia se amplasează o vană de închidere îngropată.

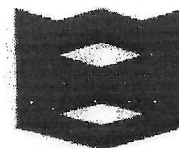
Apele de ploaie căzute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren fiind considerate convențional curate.

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

Volumul bazinului de retenție va fi de 213 m³.

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

Din punctul de vedere al gospodăririi apelor, al influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate a se executa în zonă, prin schema directoare de amenajare și management a



bazinului hidrografic sau conform PUZ, obiectivul se încadrează în prevederile tuturor acestora deoarece, o nouă zonă de locuințe nu influențează major vecinătățile, nu afectează cursuri de apă sau apele subterane, deoarece zona e prevăzută a se echipa cu lucrări edilitare complete:

- rețele distribuție apă racordate la rețeaua existentă;
- rețele de canalizare ape uzate menajere racordate la rețeaua existentă;
- rețele de rigole de colectare a apelor pluviale, separator de produse petroliere,

bazin de retenție. Preaplinul bazinului se descarcă în pârâul Potoc din zonă.

Influente ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă.

Lucrările propuse prin prezentul proiect nu influențează obiectivele din zonă, deoarece terenurile învecinate sunt terenuri agricole iar întreaga zonă urmează a se transforma într-o zonă rezidențială, dovadă fiind și alte PUZ-uri din zonă aprobate sau aflate în diverse faze de avizare.

Precizări privind :

1.) Măsurii tehnico-constructive pentru prevenirea evacuării directe în resurse de apă.

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

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

Pe fiecare bransament de apă al fiecărei unitate de locuire din blocuri se va amplasa câte un debitmetru pentru măsurarea debitelor de apă consumate.

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

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

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

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

5.) Lucrări pentru refacerea axului cadastral.

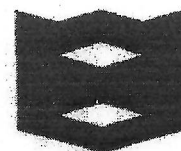
Lucrările proiectate nu necesită investiții suplimentare pentru refacerea axului de referință.

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

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

- Se reface stratul vegetal afectat de lucrări.

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



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

3.8. Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe, spații comerciale, spații pentru birouri și servicii, iluminat exterior, stații pompare, dacă e cazul.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distribuție energie electrică etanșe (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite.

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

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

Rețelele electrice se vor realiza respectând distanțele față de celelalte instalații, impuse de normativele aflate în vigoare.

Telecomunicații

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

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

Rețea TVC

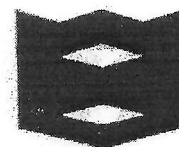
Se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV în cablu. Se vor realiza rețelele de distribuție TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV în cablu pentru imobilele nou construite.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Gospodărie comunală

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

Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor



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

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

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

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

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

Încălzirea

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

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

Ventilația

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

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

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

3.7 Protecția mediului – elemente de cadru natural

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

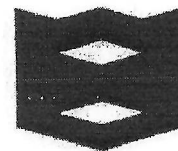
Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

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

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

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

$P_{conv.} = 200 \text{ kPa.}$ – argilă prăfoasă



P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos
Adâncimea de îngheț este conf. STAS 6054/77 h = 0,70 – 0,80 m.
Temperatura aerului:

- media lunară maximă	+20	- 28 °C (iulie – august)
- media lunară minimă	-1	-2 °C (ianuarie)

Precipitații:

- media lunară maximă	70 – 80 mm (iunie)
- media anuală	600 – 700 mm.

Vântul:

- direcții predominante:	N – S	16 %
	E – V	13%°

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

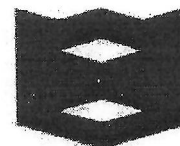
Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi preluate în canalizarea stradală propusă care va funcționa în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în rețeaua de canalizare a Municipiului Caransebeș.

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede realizarea de spații verzi în suprafață totală de 675 mp, necesar activităților de recreere a locuitorilor zonei.

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

De asemenea spațiul plantat nu va fi mai mic de 15% din suprafața lotului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

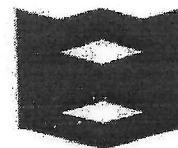
Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului .

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

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

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

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

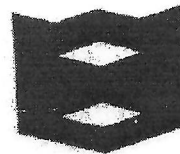


1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:
 - 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii: grădiniță, școală, dispensar, etc.
 - 1.b. Se încadrează în P.U.G. în curs de execuție.
 - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință curți construcții în intravilan.
 - 1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, spații verzi. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
 - 1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
 - 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.
 - 2.b. Nu e cazul.
 - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
 - 2.d. Nu e cazul.
 - 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
 - 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - 2.f.ii Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
 - 2.f.iii Nu e cazul.
 - 2.g. Nu e cazul.

Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelele proprii, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract. Proprietarii locuințelor și operatorii economici care vor funcționa în spațiile complementare au obligația să asigure colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide. Se interzice aruncarea deșeurilor solide în alte locuri decât cele amenajate special și autorizate.

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



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

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

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

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

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

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

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

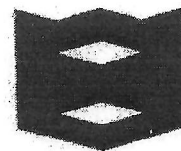
Vor asigura materialele necesare igienei personale pentru utilizatorii grupurilor sanitare din unitate (hârtie igienică, săpun, mijloace de ștergere sau zvântare a mâinilor după spălare etc.); în grupurile sanitare comune nu se admite folosirea prosoapelor textile, ci se vor monta uscătoare cu aer cald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

Vor asigura pentru personalul de îngrijire a grupurilor sanitare echipament de lucru de culoare diferită față de cel destinat altor activități.

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

Curățarea și dezinfectia:

- pardoselile se curăță cu ștergătorul umezit în produse de curățare; dezinfectia chimică se face numai dacă suprafețele sunt vizibil murdărite cu sânge sau lichide biologice; maturatul uscat este interzis;
- covoarele și mochetele se curăță prin folosirea zilnică a aspiratorului de praf; aspiratorul de praf trebuie prevăzut cu două filtre, pentru împiedicarea diseminării prafului bacterian;



covoarele și mochetele se curăță cu produse de curățare, periodic sau când sunt vizibil murdare; măturatul uscat este interzis;

- pereții și pavimentele, dacă sunt finisate cu materiale lavabile, se curăță cu produse de curățare, periodic și când sunt vizibil murdărite; în cazul finisajelor nelavabile, curățarea se face cu aspiratorul de praf;

- mobila și pervazurile se șterg de praf zilnic, cu material moale, impregnat, pentru a reține praful; obiectele aflate la înălțime și tapițeria mobilei se vor curăța zilnic, cu aspiratorul de praf;

- W.C.-urile și pisoarele se curăță cu perie, produse de curățare adecvate și se dezinfectează; colacul de W.C. se șterge cu produse de curățare;

- chiuveta va avea suprafața intactă și nu va fi prevăzută cu scurgător de lemn; nu se admit tuburi din cauciuc care să prelungească robinetele;

- săpunul și dispozitivele pentru distribuirea săpunului: săpunul solid se păstrează uscat într-o savonieră care să permită scurgerea apei sau suspendat cu dispozitiv magnetic; este de preferat montarea distribuitorilor de perete pentru săpun; savonierele și distribuitorii de perete se curăță și se clătesc cu apă fierbinte înainte de reumplere;

- echipamentele și materialele de curățenie: cârpele, bureții, periile, ștergătoarele se spală zilnic cu produse de curățare și se clătesc cu apă fierbinte; se usucă și se depozitează uscate.

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

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

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

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

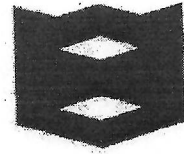
Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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



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

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

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

Dezvoltarea sistemului stradal

Rețea de alimentare cu apă

Rețea de canalizare

Extindere rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat stradal

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

În prezentul studiu se propune ca tipurile de proprietate să fie de proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Determinarea circulației terenurilor între deținători.

În conținutul studiului de urbanism nu sunt prevăzute terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a unității administrativ – teritoriale și terenuri aflate în proprietate privată destinate circulației juridice privind proprietatea.

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

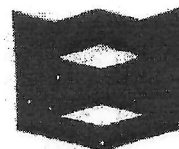
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Amenajarea urbanistică propusă se înscrie în prevederile PUG, la nivelul dezvoltării de noi cartiere de locuit în afara zonelor mai populate ale Municipiului Caransebeș.

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

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



Priorități de intervenție

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții

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

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

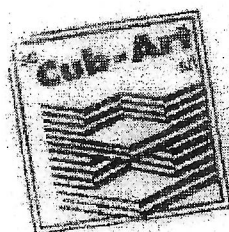
Se propune finalizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș care să integreze și studiile anterioare de urbanism care au fost aprobate și să stabilească toate zonele funcționale ale localității, traseele de dezvoltare ale rețelei de comunicație în zonă.

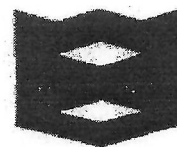
Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Caransebeș, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din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

Întocmit,

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism



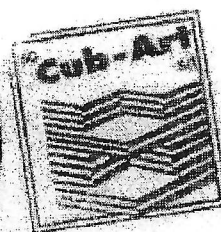


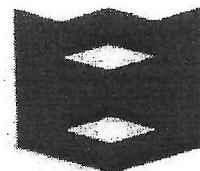
BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
TEREN INTRAVILAN	4 525	100	4525	100
LOCUIȚE COLECTIVE P+3E	0	0	1 350	30,0
LOCUIȚE COLECTIVE P+3E CU DOTĂRI, SERVICII PUBLICE	0	0	450	10,0
COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PARCĂRI	0	0	2 050	45,0
SPAȚII VERZI	0	0	675	15
TOTAL	16 421	100	16 421	100

Întocmit,

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
“Locuințe colective și funcțiuni complementare”

AMPLASAMENT

Strada Spitalului, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin
C.F. nr. 33780, nr. Cad. 33780, Supraf.=4 525 m²

BENEFICIAR

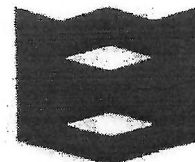
S.C. TUDOR ALIN S.R.L.

ÎNTOCMIT DE S.C. Cub-Art S.R.L.

Arh. BALAN Gabriel

Arh. BALAN Adrian

martie 2022



REGLEMENTĂRI LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate. Parcela studiată este situată în intravilanul Municipiului Caransebeș, Județul Caraș-Severin.

Beneficiarul lucrării este S.C. TUDOR ALIN S.R.L., conform extrasului de Carte Funciară nr. 33780, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin. Terenul, proprietate privată, are suprafața totală de 4 525 m². Zona studiată prin documentația de urbanism este învecinată cu parcelă proprietate particulară, fără construcții către nord-vest, cu pârâul Potoc către nord-est, cu Strada Spitalului, domeniu public către sud-est și cu parcela nr. cad 39988 proprietate particulară către sud-vest.

Se va ține cont de geometria terenului, precum și de configurația actuală a circulațiilor din vecinătatea parcelei și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente de energie electrică. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat prin racordarea blocurilor de locuințe la aceste facilități.

Suprafața studiată a zonei este de 4 525 m².

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de **U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**; 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 cu locuire colectivă și funcțiuni complementare mixtă – Lc – Locuințe colective și Ds - Servicii, cu un P.O.T. max. al terenului de 40 % și C.U.T. max. de 1,8.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Caransebeș, Județul Caraș-Severin.

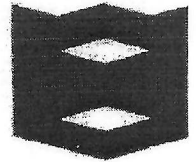
PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE: Conținutul Regulamentului

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

Capitolul 1 - Generalități

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

**În Capitolul 1 - Generalități se detaliază:**

- art. 1 – definirea zonei funcționale.
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei.
- art. 3 – funcțiunile adiacente admise ale zonei.

**REGLEMENTĂRI ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate. Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Caransebeș, Județul Caraș-Severin.

Beneficiarul documentației de urbanism este firma S.C. TUDOR ALIN S.R.L., conform extrasului de Carte Funciara nr. 33780 Caransebeș, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin.

Terenul, proprietate privată, are suprafața totală de 4 525 m². Delimitarea zonei studiate este făcută conform certificatului de urbanism prin documentația de urbanism pentru parcela în cauză conform vecinătăților descrise.

În Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenului din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări premise.
- art. 5 – utilizări permise cu condiții.
- art. 6 – interdicții temporare.
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În Capitolul 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se detaliază:**3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:**

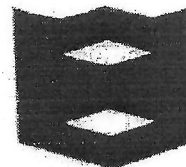
- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale.
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice.
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente.
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi.
- 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 împrejurimi cu referire la:

art. 25 – parcaje.

art. 26 – spații verzi.

art. 27 – împrejurimi.

Zona Lc – locuințe colective

Capitolul 1 – Generalități

art. 1. Definirea zonei funcționale

Locuințe cu regim redus de înălțime – colective, conform planșei **U04 – Reglementări**

Urbanistice – zonificare.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă.

art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+3E.

art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei

- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională

art. 4. Utilizări permise

- locuințe colective.

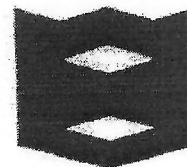
art. 5. Utilizări permise cu condiții

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct) pentru dotări și servicii publice, respectiv 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).

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, 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. În această etapă nu este cazul



art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- apartamentări / dezlipiri ulterioare.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile 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, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministrului Sănătății – cu toate modificările și completările ulterioare. Se va asigura 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 nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea construcțiilor 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 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

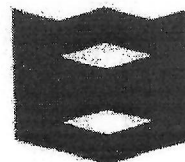
Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa **U04 –**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Retragere față de aliniament – drumul principal – minim 5,00 m.

art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:



- Retragere fata de limitele laterale – 5.00 m înspre spatele parcelei și 11,00 m înspre Strada Spitalului, conform planșei **U04 - Reglementari Urbanistice – Zonificare**;
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau anexe, proiectarea trebuind să fie corelată.
 - 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, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministrului Sănătății.
 - b) Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei va respecta următoarele condiții:
 - Retragere fata de limitele posterioare – minim 5,00m.
 - c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 cu toate modificările și completările ulterioare, și dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

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.

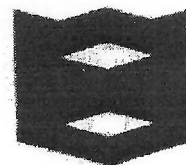
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă potabilă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată 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 (elaborator/beneficiar P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

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 Municipiului Caransebeș.

Alimentare cu căldură

Clădirile vor fi prevăzute cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și preparare a apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83 sau combustibili solizi care răspund noilor cerințe de utilizare a energiei curate și regenerative (alternative de încălzire domestică).

Rețeaua de gaze natural.

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 distribuitorul autorizat.

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 asigura conform condițiilor impuse de furnizorul de energie electrică. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 10 kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W.

Toate lucrările se vor realiza de către furnizorul de energie electrică, conform proiectelor elaborate de acesta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare, furnizorul de telefonie va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețeaua cablu TV și internet prin fibră optică

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune și internet prin cablurile de fibră optică.

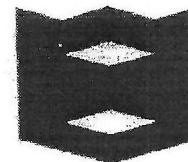
3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

art. 21. Parcelarea – nu este cazul.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

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, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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 maxim de înălțime admis este: P+3E.

art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene 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 bransament, 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.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau slabe calitativ.

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, griuri deschise cu nuanțe calde, 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 fie paralelă față de axul străzii, fie perpendicular față de axul străzii, excepție făcând corpurile de cladire care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului, etc.).

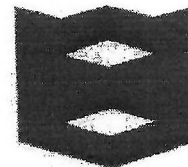
Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante între 25 grade și 45 grade - fie învelitori tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Regimul maxim de înălțime este P+3E.

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș sau altă tipologie astfel încât arhitectul să poată crea o compoziție volumetrică armonioasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate fie din aceleași materiale ca și la construcția principală utilizând aceeași tipologie de acoperiș, fie din alte materiale în variantă combinată, dar în așa fel încât să creeze o funcționalitate corectă a sistemului de acoperire și un acord plăcut al materialelor folosite la învelitori.

art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe colective).



P.O.T. maxim admis = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,8

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

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.

Numărul de parcaje se va stabili conform Anexei 5 la H.G. 525/1996. Astfel, numărul de parcaje se va stabili în felul următor:

- pentru parcela cu funcțiunea de locuire colectivă se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare apartament, în interiorul limitei de proprietate și cu un spor de 20% pentru vizitatorii ocazionali.

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 medie spre înaltă pentru fiecare 100 m² de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 15,00%.

art. 27. Împrejurimi

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 împrejuriri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejuriri va fi de maximum 1,80m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la aliniament și până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace (zidărie, panouri prefabricate, lemn, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Elementele de signalistică stradală vor fi tratate unitar cu împrejurirea și nu vor afecta imaginea generală a țesutului construit existent.

Împrejurirea se va detalia la faza de DTAC și va ține cont de funcțiunea propusă și de cerințele specifice unei astfel de funcțiuni.

Zona Ds – Dotări servicii

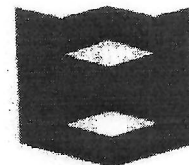
Cap. 1 Generalități

art. 1. Definirea zonei funcționale – activități economice, dotări servicii, unități comerciale conform planșei **U04 – Reglementări Urbanistice – zonificare**.

Zonă cu dotări servicii, unități comerciale cu o structură urbană coerentă.

art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban cu regim de înălțime P+3E amplasate în mare parte la parterul clădirilor de locuit colective



art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

art. 4. Utilizări admise:

- dotări adiacente zonei de locuit: comerț, servicii compatibile cu locuirea (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private cu maxim 4 grupe), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 30 locuri) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, 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.

art. 7. Interdicții definitive de construire - locuire de orice tip

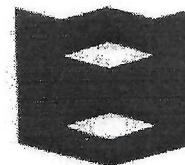
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei.
- depozitare en gros
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri
- clădiri provizorii de orice natură
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- orice tip de activități generatoare de poluare fonică, chimică, vizuală care să afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- ferme agro – zootehnice, abatoare.
- stații de întreținere auto.
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.



art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de dotări servicii 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 **U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**.

Retragere fata de aliniament – drumul principal – minim 5.00 m

art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- retragere fata de limitele laterale – minim 5.00 m înspre spatele parcelei și de 11,00 m înspre Strada Spitalului, conform planșei **A04 – Reglementari Urbanistice – Zonificare**.

- 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, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

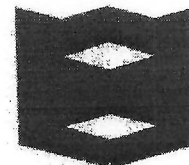
- retragere fata de limitele posterioare – minim 5,00 m pentru parcela studiată.

c) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 cu toate modificările și completările ulterioare, și dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

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. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda 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 (elaborator/beneficiar P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

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 Municipiului Caransebeș.

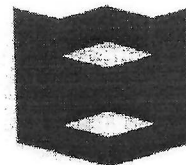
Alimentare cu căldură

Clădirile vor fi prevăzute cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și preparare a apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan, combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83 sau combustibili solizi care răspund noilor cerințe de utilizare a energiei curate și regenerative (alternative de încălzire domestică).

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 distribuitorul autorizat.

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 asigura conform condițiilor impuse de furnizorul de energie electrică. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W.

Toate lucrările se vor realiza de către furnizorul de energie electrică, conform proiectelor elaborate de acesta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare, furnizorul de telefonie va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețeaua cablu TV și internet prin fibră optică

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune și internet prin cablurile de fibră optică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor art. 21. Parcelarea – nu este cazul

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 Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 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 P+3E.

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.

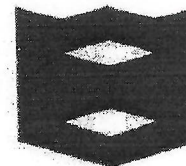
Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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 bransament, 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.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau slabe calitativ.



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. Culoarele 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, fie perpendicular față de axul străzii, excepție făcând imobilele 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 imobile învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 25 grade – 45 grade - fie învelitori tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Regimul maxim de înălțime este P+3E.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceiași tipologie de acoperiș sau altă tipologie astfel încât arhitectul să poată crea o compoziție volumetrică armonioasă.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor speciale pentru mansarde.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate fie din aceleași materiale ca și la construcția principală utilizând aceiași tipologie de acoperiș, fie din alte materiale în variantă combinată, dar în așa fel încât să creeze o funcționalitate corectă a sistemului de acoperire și un acord plăcut al materialelor folosite la învelitori.

art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe unifamiliale sau cu maxim 2 apartamente).

P.O.T. maxim admis= 40% , în concordanță cu celelalte construcții de locuințe colective.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,8.

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

art. 25. Parcaje

În această zonă se admit doar parcaje, NU SUNT ADMISE GARAJE.

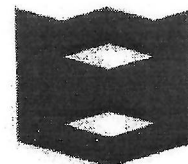
art. 26. Spații verzi

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 medie spre înaltă pentru fiecare 100 m² de lot.

art. 27. Împrejuriri

Împrejuririle spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejuririlor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și elemente din structuri metalice



transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

Împrejmuirea care se va realiza spre parcela de spații verzi va fi transparentă, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Zona Ve – Spații verzi

Cap. 1 Generalități

art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Zonă cu Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, spațiile verzi amenajate și plantate între trotuar și carosabil care conține aliniamente plantate de pomi de talie medie spre mare.

art. 2. Funcțiunea dominantă este cea de spațiu verde public.

art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale.
- Rețele tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

art. 4. Utilizări admise:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo.
- mobilier urban, amenajări ale locurilor pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere - construcții pentru expoziții și activități culturale cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

art. 5. Utilizări admise cu condiții

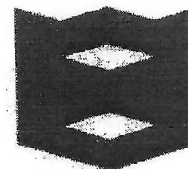
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

art. 7. Interdicții definitive de construire

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării eventualelor construcții 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 eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

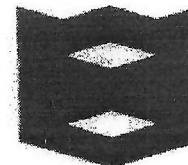
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat



public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) 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. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator/beneficiar P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda 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 (elaborator P.U.Z.) în întregime.

Lucrările de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

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 Moșnița Nouă.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

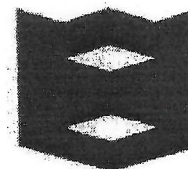
Rețea gaze naturale

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 distribuitorul autorizat.

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 asigura conform condițiilor impuse de furnizorul de energie electrică. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 10kV).



Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W.
Toate lucrările se vor realiza de către furnizorul de energie electrică, conform proiectelor elaborate de aceasta.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
art. 21. Parcelarea – nu este cazul.

art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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.

art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 5% P.O.T. maxim = 5%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis este 0,05.

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

art. 25. Parcaje

În această zonă NU se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 15,00%.

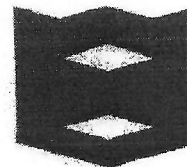
art. 27. Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza ca garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,80 m și cu soclu opac între 0,30 – 0,60m. Vor putea fi dublate de garduri vii în funcție de amenajarea peisageră.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG-ului Municipiului Caransebeș. Trasarea tuturor elementelor de pe parcela, respectiv a limitelor de parcela se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate Stereo 1970, datele putând fi



pute la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

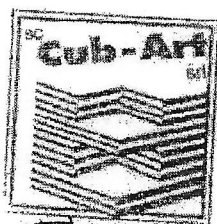
CertIFICATELE de urbanism care se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

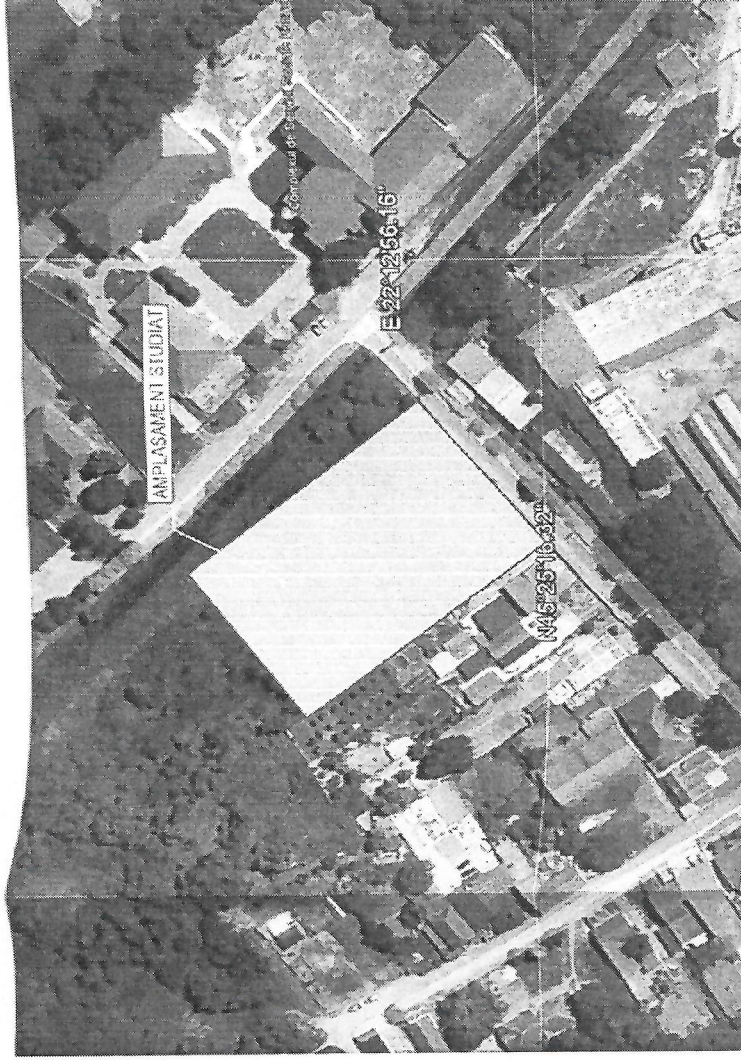
Întocmit:

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de semnătură
în urbanism

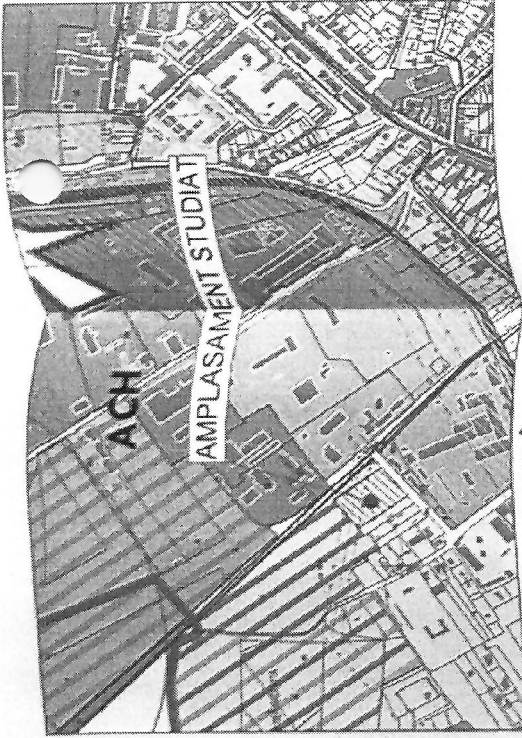
Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de semnătură
în urbanism



P.U.Z. "LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE", NR. CAD 33780,
STR. SPITALULUI, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ
PLAN DE ÎNCADRARE



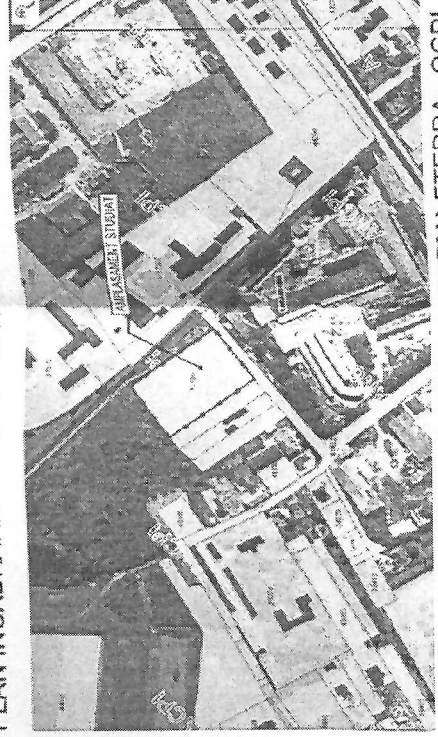
PLAN ÎNCADRARE GOOGLE EARTH




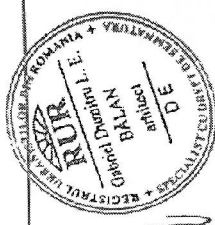
PLAN ÎNCADRARE PUG ÎN LUCRU



PLAN ÎNCADRARE PUG EXISTENT - APROBAT

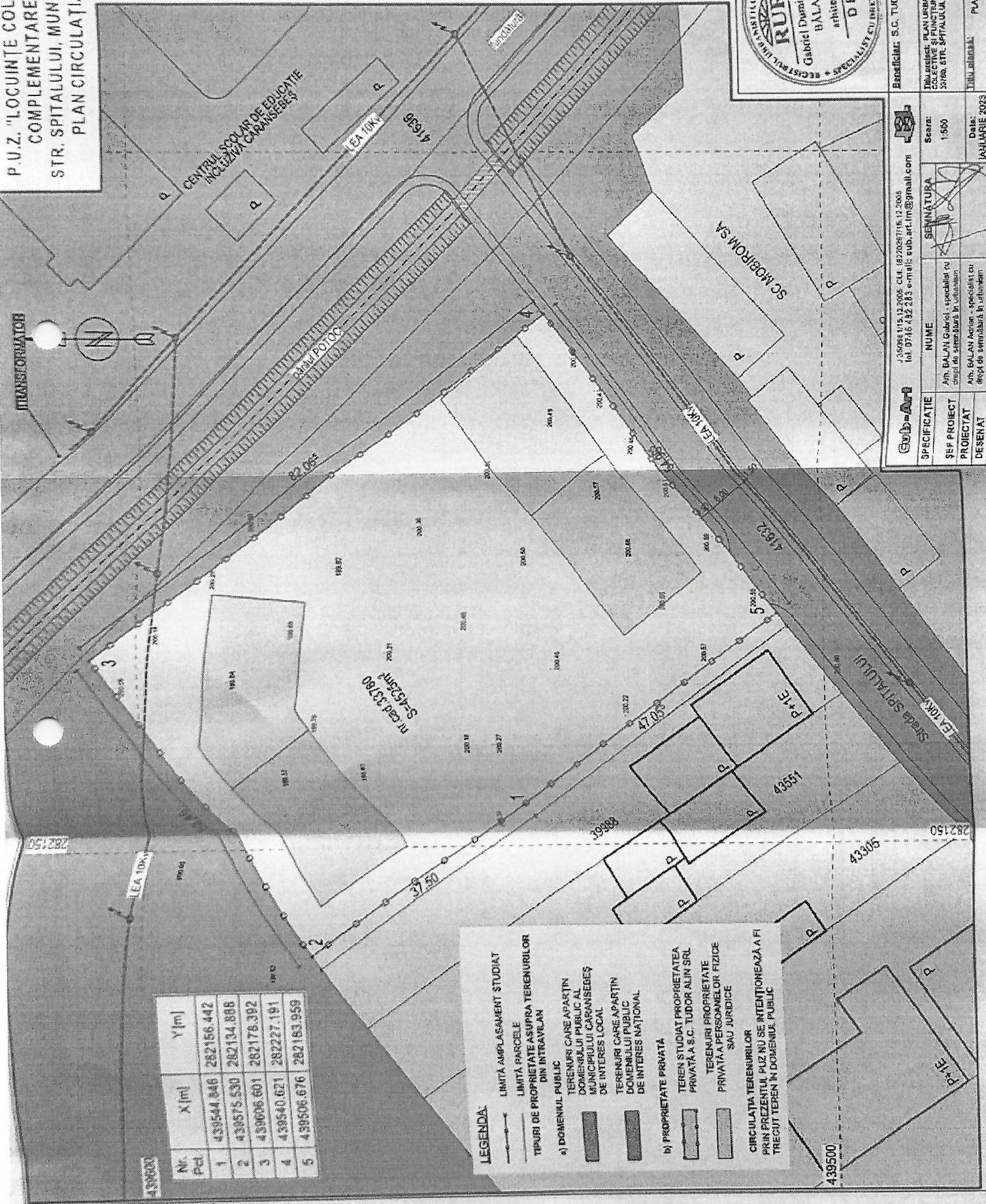


PLAN ÎNCADRARE CONFORM PLATFORMA ETERRA - OCPI

Cub-Art	J. BĂLANEȘTIU 12 2658 CUIP: 1422029/15.12.2005 Tel: 0745 462 281 e-mail: cub.art.im@gmail.com	Proiect nr. 12/2021	Plan nr. P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	Beneficiar , S.C. TUDOR ALIN SRL	PLAN DE ÎNCADRARE
SEF PROIECT	Ach. BALAN Căminel - Responsabil cu drept de proiectare în urbanism	Scara 1:20000	Titlu de proprietate PLAN DE ÎNCADRARE
PROIECTAT	Ach. BALAN adițional - Săditorul cu drept de semnătură în urbanism	SEMNATURA	Planșă nr. D-02
DESENAT		Data: IANUARIE 2023	

P.U.Z. "LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
 COMPLEMENTARE", NR. CAD 33780,
 STR. SPITALULUI, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ
 PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	439544.846	282156.442
2	439575.530	282134.888
3	439606.601	282176.392
4	439540.621	282227.191
5	439506.676	282183.959

LEGENDA:

- LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITĂ PARCELE
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN ÎNTRAVELAN
- a) DOMENIUL PUBLIC
 - TERENURI CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CARANSEBEȘ DE INTERES LOCAL
 - TERENURI CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NAȚIONAL
- b) PROPRIETATE PRIVATĂ
 - TEREN STUDIAT PROPRIETATEA PRIVATĂ A S.C. TUDOR ALIN SRL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- CIRCULAȚIA TERENURILOR PRIN PREZENTUL PLZ NU SE ÎNȚEBĂNEAZĂ A FI TRECUTI TEREN ÎN DOMENIUL PUBLIC

Cub-ART

RUR
 Gabriel Dumbrău I. E.
 BALAN
 ARHITECT
 DE

ARTISTILOR DIN ROMANIA + RECTORUL UNIVERSITĂȚII DE ARHITECTURĂ + ÎNȘIȘI
 GABRIEL DUMBRĂU I. E.
 BALAN
 ARHITECT
 DE

Proiect nr. 122/2002

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. TUDOR ALIN SRL

Titlu adresă: PLAN URBANISTIC URBAN ȘI SCHEMĂ DE ÎNȘIȘIȘI ȘI PLAN DE COMPLEMENTARE NR. CAD 33780, STR. SPITALULUI, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ

Titlu adresă: PLAN CIRCULAȚIA TERENURILOR

Scara: 1:500

Data: IANUARIE 2003

Arh. BALAN Gabriel - specialist cu drept de semnătură în urbanism
 Arh. BALAN Adrian - specialist cu drept de semnătură în urbanism

SEMNĂȚURA

439544.846, 282156.442, 439575.530, 282134.888, 439606.601, 282176.392, 439540.621, 282227.191, 439506.676, 282183.959