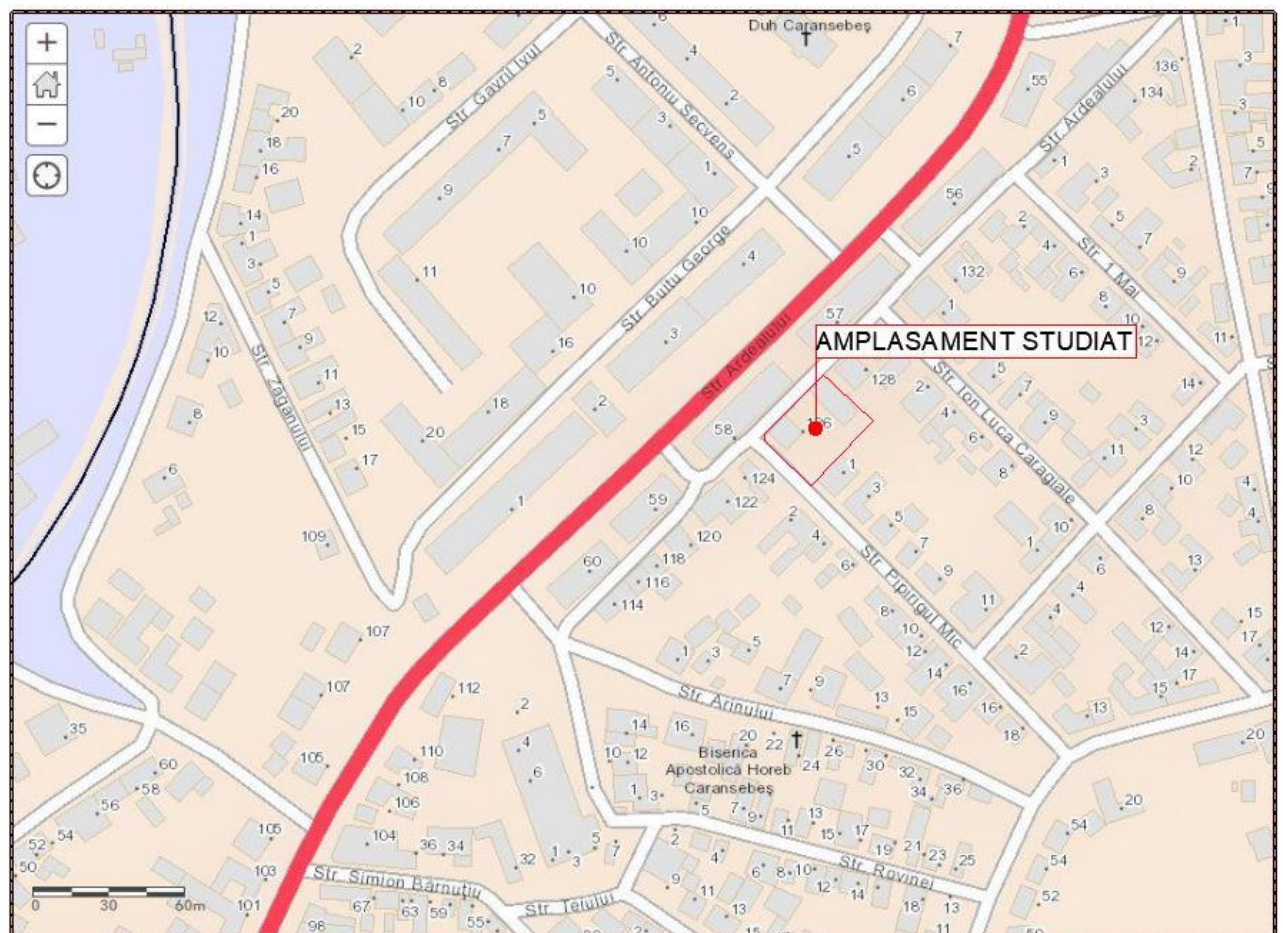


PLAN URBANISTIC ZONAL

„Desființare corp C1, transformare corp C2 în locuințe colective P+2E și locuință colectivă în regim P+2E”



Amplasament: Calea Ardealului, nr. 126, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, C.F. nr. 45133, Nr. Cad. 45133

IMPORTANT:

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



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic Zonal

„Desființare corp C1, transformare corp C2 în locuințe colective P+2E și locuință colectivă în regim P+2E”.

AMPLASAMENT:

Calea Ardealului, nr. 126, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin,
C.F. nr. 45133, Nr. Cad. 45133

BENEFICIAR: V.S.C. VELMAN SHOPING CENTER SRL

Comuna Luncavița, Sat Verendin, nr. 253, Județul Caraș-Severin

Municipiul Timișoara, Str. F. Barbu, nr.7A, Județul Timiș

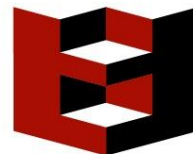
FAZA: Plan Urbanistic Zonal

DATA: Noiembrie 2022

PROIECT NR.: 86 / 2022

Administrator,
S.C. Cub – Art S.R.L.
Arh. specialist R.U.R. BALAN Gabriel





LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF DE PROIECT:

Arh. specialist R.U.R. BALAN Gabriel



URBANISM:

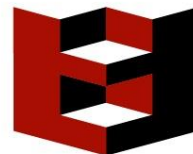
Arh. specialist R.U.R. BALAN Gabriel

DESENAT:

Arh. specialist R.U.R. BALAN Adrian

Întocmit,

Arh. specialist R.U.R. BALAN Adrian



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT
LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE
MEMORIU DE PREZENTARE
BILANȚ TERITORIAL
REGULAMENT DE URBANISM
AVIZE SOLICITATE CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM
DOCUMENTE BENEFICIAR P.U.Z.

PIESE DESENATE:

PLAN TOPOGRAFIC AVIZAT DE O.C.P.I.
PLAN DE ÎNCADRARE – ÎNCADRARE P.U.G. CARANSEBEȘ
PLAN DE SITUAȚIE - EXISTENT
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – PROPUS
PLAN VARIANTĂ MOBILARE – PROPUS
PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
PROFILE STRADALE
PROIECTE DE SPECIALITATE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

Întocmit,

Arh. specialist R.U.R. BALAN Adrian



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal
„Desființare corp C1, transformare corp C2 în locuințe
colective P+2E și locuință colectivă în regim P+2E”

Amplasament: Calea Ardealului, nr. 126, Municipiul Caransebeș,
Județul Caraș-Severin
C.F. nr. 45133, Nr. Cad. 45133

Beneficiar: V.S.C. VELMAN SHOPING CENTER SRL

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

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării: noiembrie 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 de locuire cu caracter urban, din nordul Municipiului CARANSEBEȘ, Județul Caraș-Severin, în zonă intravilană 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 Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, în lucru, etapa de consultare a publicului interesat – 2020, planul cadastral al Municipiului Caransebeș, ridicarea topografică executată de ing. Ilie Anderca, alte date obținute de la Direcția de Urbanism, Cadastru și Administrație Locală din cadrul Primăriei Caransebeș.



Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, având ca subiect desființarea corpului C1, amplasarea pe terenul eliberat a unei construcții de locuit colective cu regim de înălțime maxim de P+2E, supraetajarea și schimbarea destinației corpului de clădire C2 în locuințe colective în regim P+2E, reabilitarea rețelelor edilitare, după caz, amenajarea terenului neconstruit în vederea realizării circulației de incintă și a parcarilor. Se vor mai amenaja, după caz, spații verzi și spații verzi de aliniament. Regimul maxim de înălțime propus este de P+2E.

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

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nordul teritoriului intravilan al Municipiului Caransebeș și este mărginit de parcela cu adresa stradală Ardealului nr. 128 la nord-est, de parcela 42420 la sud-est, de Strada Pipirigul Mare cu nr. top 41832 la sud-vest și de Strada Ardealului, parcela top 41714 la nord-vest.

Amplasamentul se află în intravilanul actual al Municipiului Caransebeș, cu acces dintr-o stradă paralelă cu Strada Ardealului, arteră importantă de circulație, situată la nord-vestul parcelei studiate. Adresa poștală este alocată Străzii Ardealului. Parcela studiată are numărul cadastral 45133 cu suprafața de 838 m², conform extras CF nr. 45133 Caransebeș.

Beneficiarul a solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată de locuințe colective pe parcela proprie în regim de înălțime maximă de P+2E, alei interioare de deservire și manevră, parcaje, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 205 din 21.09.2022, emis de către Primăria Municipiului Caransebeș.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

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

Suportul topografic al PUZ-ului a fost ridicarea topografică la scara 1/500 executată de ing. Anderca Ilie în luna iunie 2022.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul și cu Direcția de Urbanism, Cadastru și Administrație Locală din cadrul Primăriei Caransebeș.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII



2.1 Evoluția zonei

Datorită calității cadrului urban existent, a poziției în ansamblul urban al Municipiul Caransebeș, amplasamentul studiat are potențial de dezvoltare a funcțiilor urbane, prin creșterea calității locuirii. Întreaga zonă va trebui reevaluată și restructurată în ce privește posibilitățile de dezvoltare a activităților de locuire cât și a dotărilor și serviciilor cu caracter public.

2.2 Potențial de dezvoltare

În vecinătatea terenului studiat pentru care se realizează prezenta documentație de P.U.Z. există realizate construcții de locuințe colective amplasate la Strada Ardealului care au funcțiuni de locuire și servicii complementare locuirii (comerț, servicii). Rețeaua tramei stradale este clar definită. Întreaga zonă se află în intravilanul Municipiului Caransebeș.

2.3 Încadrarea în localitate

În partea de nord al Municipiului Caransebeș, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea de locuințe colective, cuprinzând dezafectarea unei construcții existente și realizarea unei clădiri de locuit colective P+2E și etajarea celuilalt corp de clădire în regim P+2E cu schimbarea funcțiunii în clădire pentru locuit colectivă.

Terenul are acces dintr-o stradă paralelă cu Strada Ardealului, arteră care face parte din rețeaua majoră de circulație a orașului și totodată arteră de penetrație în oraș dinspre Oțelu-Roșu. Terenul se află cuprins în teritoriul intravilan al Municipiului Caransebeș, fiind delimitat:

- la nord-est: parcela situată în Strada Ardealului, nr. 128 locuință proprietate particulară;
- la sud-est: parcela 42420 – locuință proprietate particulară;
- la sud-vest: Strada Pipirigul Mic, nr. cad 41832, domeniu public;
- la nord-vest: Strada paralelă cu Strada Ardealului, nr. cad 41714, domeniu public.

Terenul are o formă regulată cu un front spre Strada Ardealului de 29,16⁵ m și cu front la Strada Pipirigul Mic de 26,63⁵ m. Pe latura de nord-est lungimea terenului este de 28,34 m și pe latura de sud-est lungimea este de 29,81 m. Suprafața totală a terenului este de 838 m². Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția nord-est spre sud-vest.

Zona este lipsită de factori de poluare.

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

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

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

Relația directă față de clădirile vecine se raportează față de construcții cu funcțiunea de locuință. Distanța între locuințele colective propuse față de cea mai apropiată locuință parter existentă aflate la nord-est de este de 3,57 m. Distanța cea mai mică la sud-est față de locuința învecinată din Strada Pipirigul Mic este de 3,22 m.



Distanța minimă către sud-vest față de clădirile de locuit situate pe frontul de vis-a-vis de pe Strada Pipirigul Mic este de 12,95 m. Distanța minimă față de locuințele colective P+4E situate la Strada Ardealului este de 8,70 m.

Zona este lipsită de factori de poluare. În apropierea amplasamentului nu există alte funcțiuni din categoria dotărilor comerciale și a serviciilor.

Conform Art.2, alin. (1) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, este respectată protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe, se evită degajarea sau infiltrarea de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului, se va prevedea racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare pentru preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare. Aceste facilități există pe străzile riverane și se va verifica dacă viitoarele consumuri vor putea fi preluate prin bransamentele existente.

Se asigură sistemul de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Nu vor fi probleme privind sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici;

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

Zonele de protecție sanitară sunt stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate.

Nu au fost identificate zone cu riscuri naturale sau antropice care să impună interdicția de construire a clădirilor cu destinație de locuințe, conform PUG Caransebeș.

Stabilirea amplasamentului noilor clădiri a ținut 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 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 gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform HOTĂRĂRII nr. 741 din 12 octombrie 2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, a Anexei nr. 1: NORMELE TEHNICE ȘI SANITARE privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, CAPITOLUL IV: Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și



reînnumarea, Art. 22 „Înființarea cimitirului se realizează conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective.”, *distanța între terenul care face obiectul PUZ și cimitirul din Strada Pipirigul Mare (la nord de amplasament) este de 678 m.*

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

(1) La parterul clădirilor de locuit:

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

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

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

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

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

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

(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare.

Conform Art.7 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în partea de est a parcelei, care prezintă cea mai avantajoasă însorire. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot vibrații sau impurifică apa, aerul, solul, a unităților zootehnice a unităților de transporturi, a stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide; Aceste zone vor fi departe de Strada Ardealului, arteră de circulație de trafic rutier intens.

Conform Art.8 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare nu este cazul de a se prevedea dotări de instalații de alimentare cu apă



potabilă, wc-uri publice, etc. Se vor prevedea bănci, locuri de joacă pentru copii și platforme gospodărești pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Conform Art.9 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă distanțele față de unitățile industriale care nu se află în această zonă ci la peste 300 m distanță.

Conform Art.10 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta cerințele ca nocivitățile fizice, substanțele poluante și alte nocivități din aer, apă și solul zonei locuite să nu depășească limitele maxim admise de standardele în vigoare.

Conform Art.11 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă distanțele minime de protecție sanitară față de perimetrele unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației. În zonă nu sunt ferme de animale, păsări, spitale veterinare, grajduri, adăposturi de animale, abatoare, târguri de animale, platforme dejecții, stații de epurare, depozite tip siloz, incineratoare, crematorii, autobaze ale salubrității, stații de preparare betoane, mixturi, etc.

Conform Art.12 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare nu s-au identificat zone de protecție sanitară în apropierea amplasamentului studiat.

Conform Art.13 și Art. 14 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare în zona studiată nu sunt obiective economice cu potențial poluator și nici unități sanitare cu servicii de spitalizare continuă.

Conform Art.15 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare zona care se amenajează nu cuprinde gospodării în care se cresc animale.

Conform Art.16 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

Conform Art.17 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) Pereții, planșeele 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.

Conform Art.18 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Conform Art.19 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

(2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

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 Ardealului, 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 bransamente la rețelele existente pe Strada Ardealului sau Strada Pipirigul Mic. Alimentarea cu energie electrică se poate asigura prin bransamentul existent al parcelei la rețeaua existentă din Calea Severinului.

Servirea cu instituții se asigură prin centrul administrativ al municipiului.



2.4 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Amplasamentul se află în extravilanul/intravilanul Municipiului Caransebeș, cu acces din Strada Ardealului sau Strada Pipirigul Mic și este format din parcela cadastrală nr. 45133 conform extrasului de Carte Funciară nr. 45133 Caransebeș, având o suprafață de 838 m² cu folosința de curți construcții pentru 498 m² și arabil pentru 340 m².

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea majoră propusă este cea de locuire, pentru satisfacerea nevoilor crescute de asigurare de noi zone rezidențiale care vor ridica prin dezvoltare intensivă capacitatea de cazare în Municipiului Caransebeș. Funcțiunea propusă de locuințe colective 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. Construcțiile existente în zona riverană sunt amplasate pe parcele de 400 – 650 m², în general sunt în stare bună, majoritatea au regim de înălțime parter și o mică parte sunt P+1E. În general dotările comerciale, serviciile se găsesc la Strada Ardealului.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent există în zonă dotări comerciale și de servicii la Strada Ardealului, restul de servicii publice sunt asigurate în zona centrală a Municipiului 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.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de circulația auto de pe Strada Ardealului.

2.5 Elemente de cadru natural

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



Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

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

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

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

P conv. = 200 kPa. – argilă prăfoasă

P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos

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

Temperatura aerului:

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

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

Precipitații:

- media lunară maximă 70 – 80 mm (iunie)

- media anuală 600 – 700 mm.

Vântul:

- direcții predominante: N – S 16 %

E – V 13%°

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

2.6 Situația juridică a terenului

Terenul studiat este în proprietatea privată a d-lui VELESCU PETRU, este grevat de dreptul de suprafață în scopul edificării unui ansamblu de construcții (inclusiv locuințe colective) în favoarea firmei VSC VELMAN SHOPING CENTER SRL și are o suprafață de 838 m² și reprezintă curți-construcții și arabil în intravilan.

2.7 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.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale, nici antropice, terenul are categoria de curți-construcții și 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 la gabaritele actuale, de asemenea și rețelele de echipare edilitară. 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. Cel mai apropiat amplasament cu valoare istorică și arheologică se află ca perimetru la Strada Cetății, la o distanță de 880 m față de terenul studiat. Este vorba de situl „Cetate” care are indicativul CS-I-s-B-10806 așa cum este cuprins în lista monumentelor istorice din Județul Caraș-Severin.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8 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. A fost consultat și noul Plan Urbanistic General care se proiectează în prezent.

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 propuneri legate de căi de comunicații, lucrări majore, echipare edilitară sau protecția mediului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este în prezent în totalitate cuprinsă în intravilanul municipiului. Din conformarea reliefului nu se prevăd măsuri deosebite de valorificare ale cadrului natural.

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

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este de maxim P+2E.



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 Ardealului, pe strada paralelă cu aceasta și pe Strada Pipirigul Mic. Strada Ardealului are în prezent un prospect de 25 m și un carosabil de 14,00 m lățime în care se organizează 4 benzi de circulație auto, câte 2 benzi pe sens. Strada situată în spatele blocurilor P+4E, riverană amplasamentului studiat are prospect de 8,70 m, cu carosabil de 6,70 m și trotuare pe ambele părți de 1,00 m lățime și are sens unic. Strada Pipirigul Mic are prospect de 12,95 m cu carosabil de 7,00 m, spații verzi de aliniament cu rigole pe ambele părți având lățime de 1,50 m fiecare și trotuare de 1,47 m pe ambele părți ale străzii. Nu se prevăd lucrări de modernizare a circulației pe cele două străzi riverane amplasamentului.

Parcarea autoturismelor 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.

Transportul în comun, este asigurat pe Strada Ardealului unde funcționează o linie de transport în comun cu autobuze, care are o stație pentru călători în zona Străzii Ardealului.

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 sunt trotuare având 1,5 m lățime la Strada Pipirigul Mic și de 1,0 m lățime la strada paralelă cu Strada Ardealului.

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, și poate fi însoțită de alte funcțiuni complementare, compatibile cu locuirea. Pot coexista în cazul funcțiunii rezidențiale, funcțiuni urbane legate de comerț, servicii publice, etc. Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute în baza normelor urbanistice statuate prin PUG Caransebeș și de RLU aferent.



Terenul prevăzut a se reconfigura în teritoriul studiat are stabilite destinații funcționale. Funcțiunile propuse constituie o categorie minoră de intervenție în sensul că nu creează disfuncționalități și valorifică potențialul de construibilitate a zonei.

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

Principalii indici urbanistici sunt:

Locuințe colective cu dotări, servicii publice P+2E POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,20

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Situația existentă

În vecinătatea zonei studiate, pe Strada Ardealului și Strada Pipirigul Mic există rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, acestea fiind gestionate de societățile care activează pe raza Municipiului Caransebeș. Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere sunt asigurate din rețeaua publică în sistemul centralizat al Municipiului Caransebeș.

3.6.2 Situația propusă

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

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

BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
PARCELĂ	838	100	838	100
CLĂDIRI EXISTENTE	199	0	0	0
LOCUIȚE COLECTIVE P+2E	0	0	335	40
ALEI CAROSABILE, PARCĂRI	0	0	443	53
SPAȚII VERZI	16 421	100	60	7
TOTAL	0	0	838	100

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de 838 m² conform C.F. nr. 45133 cu nr. Cad. 45133 și va avea ca obiectiv supraetajarea unei construcții și demolarea și construirea altei clădiri în scopul edificării de locuințe colective.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi bransamentul la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Municipiului



Caransebeș, rețea administrată de S.C. AQUACARAȘ S.A. și existentă pe Strada Ardealului și Strada Pipirigul Mic.

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 pe terenul luat în studiu se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al Municipiului Caransebeș, canalizare existentă pe Strada Ardealului, administrată de S.C. AQUACARAȘ S.A.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe suprafața terenului și a acoperișurilor, a platformelor, aleilor 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 canalizarea stradală. 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 ogașul din zonă.

Influențe ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă.

Lucrările propuse prin prezentul proiect nu influențează obiectivele din zonă, deoarece terenurile învecinate sunt terenuri 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.) Măsurile 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 Caransebeș.



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

Pe fiecare branșament de apă al fiecărei locuințe colective 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 localității Albina.

3.8. Alimentarea cu energie electrică

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuințe.

Distribuția energiei electrice se propune să fie făcută în cablu (linii electrice subterane – LES JT) la cofretele de distribuție energie electrică etanșe (tip stradal) CDE, de la care se vor executa branșamentele pentru cele 2 imobile nou construite.

Iluminatul incintei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (H util = 7 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

Locuințele colective vor fi racordate la rețeaua de telefonie. S-au prevăzut distribuitoare telefonice de zonă (DT) etanșe (de tip stradal) de la care se vor realiza branșamente 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 racordarea la rețelele existente ale prestatorilor de servicii de TV în cablu. Se vor realiza rețelele de distribuție TV cablu aeriene, de la stâlpii de iluminat stradal, de la care se vor realiza branșamentele 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 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 parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

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

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

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

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- camere, debarale și dressing-uri) se va face prin sistemul de ventilare mecanică de tipul priză de aer proaspăt-aer viciat, centrală de tratare și/sau tubulatură de distilație evacuare a aerului.

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

3.7 Protecția mediului – elemente de cadru natural

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

Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

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

prăfos sub cca. 1,20 m.

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

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

P conv. = 200 kPa. – argilă prăfoasă

P conv. = 180 kPa. – nisip prăfos

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

Temperatura aerului:

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

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

Precipitații:

- media lunară maximă 70 – 80 mm (iunie)

- media anuală 600 – 700 mm.

Vântul:

- direcții predominante: N – S 16 %

E – V 13%°

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru diminuarea surselor de poluare se propun plantații de aliniament în spațiile verzi propuse de-a lungul străzilor. 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 existentă 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 refolosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponul gestionat de primărie. Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau refolosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

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 60 m², 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.

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 problematicei mediului .

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

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

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 locuințe colective, 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 parțial curți-construcții, parțial teren arabil, în intravilan dar nu este folosit propriu-zis pentru culturi agricole.
 - 1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială, spații verzi. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
 - 1.e. Prin racordul la 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 realizează locuințe noi, spații verzi aferente, loc 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 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 deșeuri 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 etanșeitaea. 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.

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

Nu este cazul.

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 problematicei mediului .

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul

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 intensive de noi cartiere de locuit în 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 lucrările care sunt prevăzute a fi executate pe parcela proprie care să asigure confortul și standardul necesar locuirii.

Priorități de intervenție

- Demolarea casei existente
- realizarea construcțiilor propuse și racordarea acestora la rețelele edilitare
- amenajarea curții: alei, parcări, spațiu verde, loc joacă copii, platformă gospodărească.

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

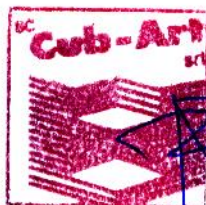
Se propune finalizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș care să integreze și studiile anterioare de urbanism care au fost aprobate și să stabilească toate zonele funcționale ale localității, traseele de dezvoltare ale rețelei de comunicație în zonă.

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	838	100	838	0
CLĂDIRI EXISTENTE	199	0	0	0
LOCUIȚE COLECTIVE P+2E	0	0	335	40
ALEI CAROSABILE, PARCĂRI	0	0	443	53
SPAȚII VERZI	0	0	60	7
TOTAL	838	100	838	100

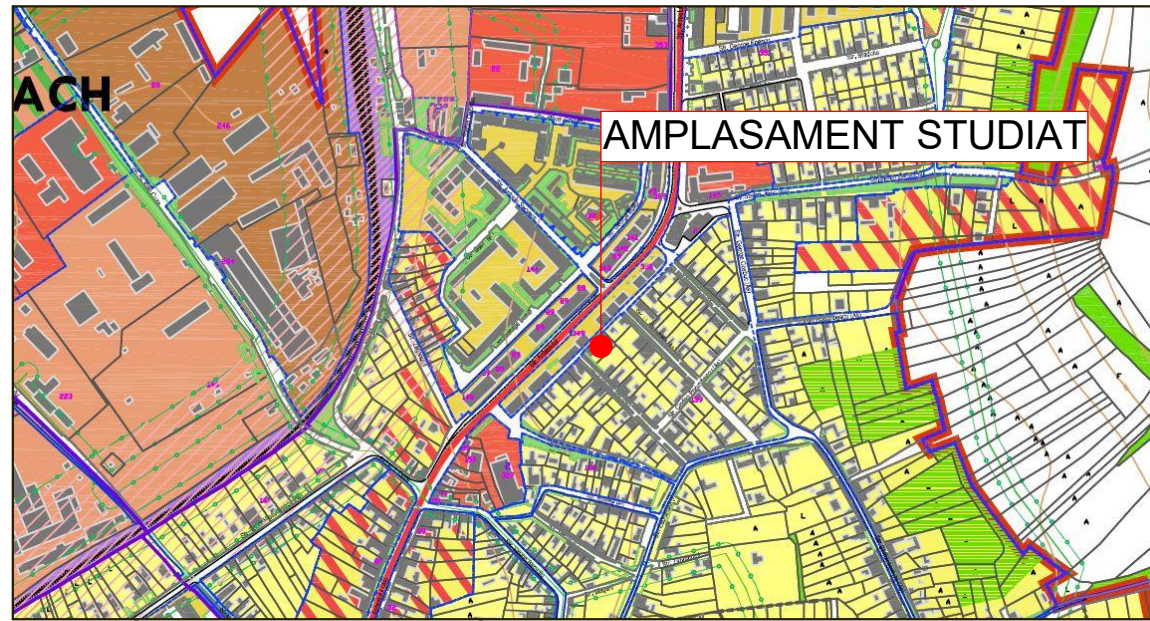
Întocmit,

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

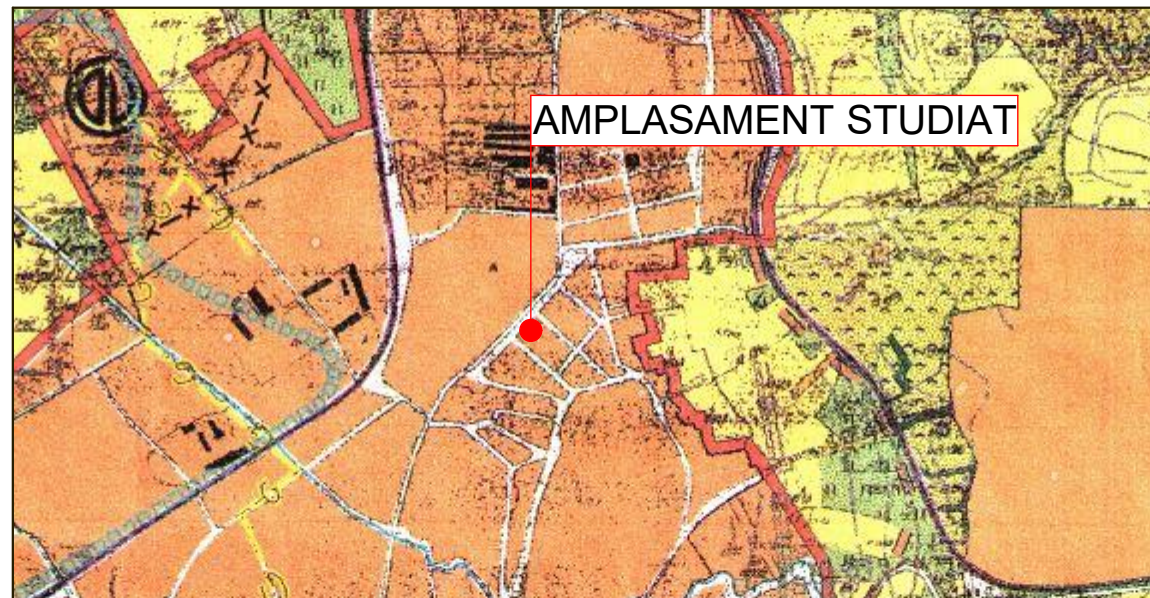
Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism



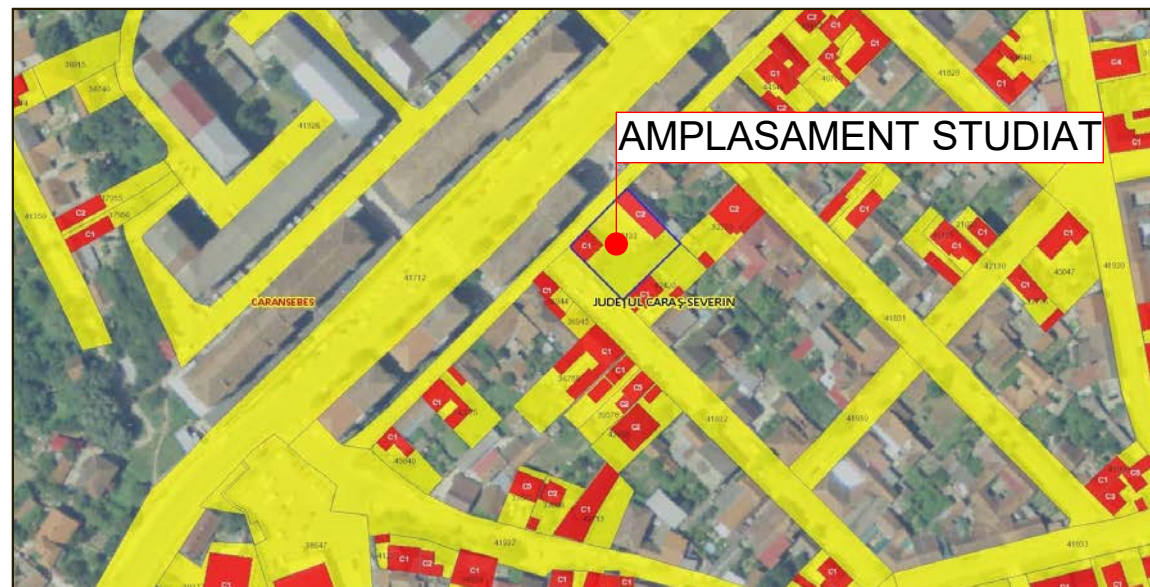
**PUZ „DESFÎNȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN
 LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎN REGIM P+2E”
 STR. ARDEALULUI, NR.126, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ
 PLAN ÎNCADRARE PUG, PUG PROPUS, ETERRA, GOOGLE EARTH**



PLAN ÎNCADRARE PUG ÎN LUCRU



PLAN ÎNCADRARE PUG EXISTENT - APROBAT



PLAN ÎNCADRARE CONFORM PLATFORMA ETERRA - OCPI



PLAN ÎNCADRARE GOOGLE EARTH



Cub-Art J 35/3981/15.12.2005 CUI: 18220297/15.12.2005 tel. 0745 482 283 e-mail: cub.art.tm@gmail.com				Beneficiar: VSC VELMAN SHOPING CENTER SRL	Proiect nr. 86/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	Scara: 1:25000	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL "DESFÎNȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎN REGIM P+2E, STR. ARDEALULUI, NR.126, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ	
ȘEF PROIECT	Arh. BALAN Gabriel - specialist cu drept de semnătură în urbanism		Data: NOIEMBRIE 2022	Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT & DESENAT	Arh. BALAN Adrian - specialist cu drept de semnătură în urbanism		Titlu planșă: PLAN ÎNCADRARE	Planșa nr. U-02	

**PUZ „DESFIINȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎN REGIM P+2E”
STR. ARDEALULUI, NR.126, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE**

INTRAVILAN CARANSEBEȘ, C.F. 45133 CARANSEBEȘ,
STRADA ARDEALULUI, 126 TOP 45133, SUPRAFAȚA = 838 m²

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
CLĂDIRI EXISTENTE	199 m ²	23,7	-	-
CURȚE NEAMENAJĂTĂ	639 m ²	76,3	-	-
LOCUINȚE COLECTIVE	-	-	335 m ²	40
ALEI CĂROȘABILE ȘI PLATFORME PARCĂRE	-	-	443 m ²	53
SPĂȚII VERZI	-	-	60 m ²	7
TOTAL	838 m ²	100	838 m ²	100

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	439616.244	282933.933
2	439595.386	282913.545
3	439593.998	282913.629
4	439575.169	282932.466
5	439596.012	282953.782

INDICI URBANISTICI:
 LOCUINȚE COLECTIVE P+2E:
 - P.O.T. MAXIM = 40 %
 - C.U.T. MAXIM = 1,20
 - H. MAXIM CORNIȘĂ = 10,00 m
 - H. MAXIM = 12,50 m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE

FOLOSINȚA TERENURILOR

ZONIFICARE EXISTENTĂ:

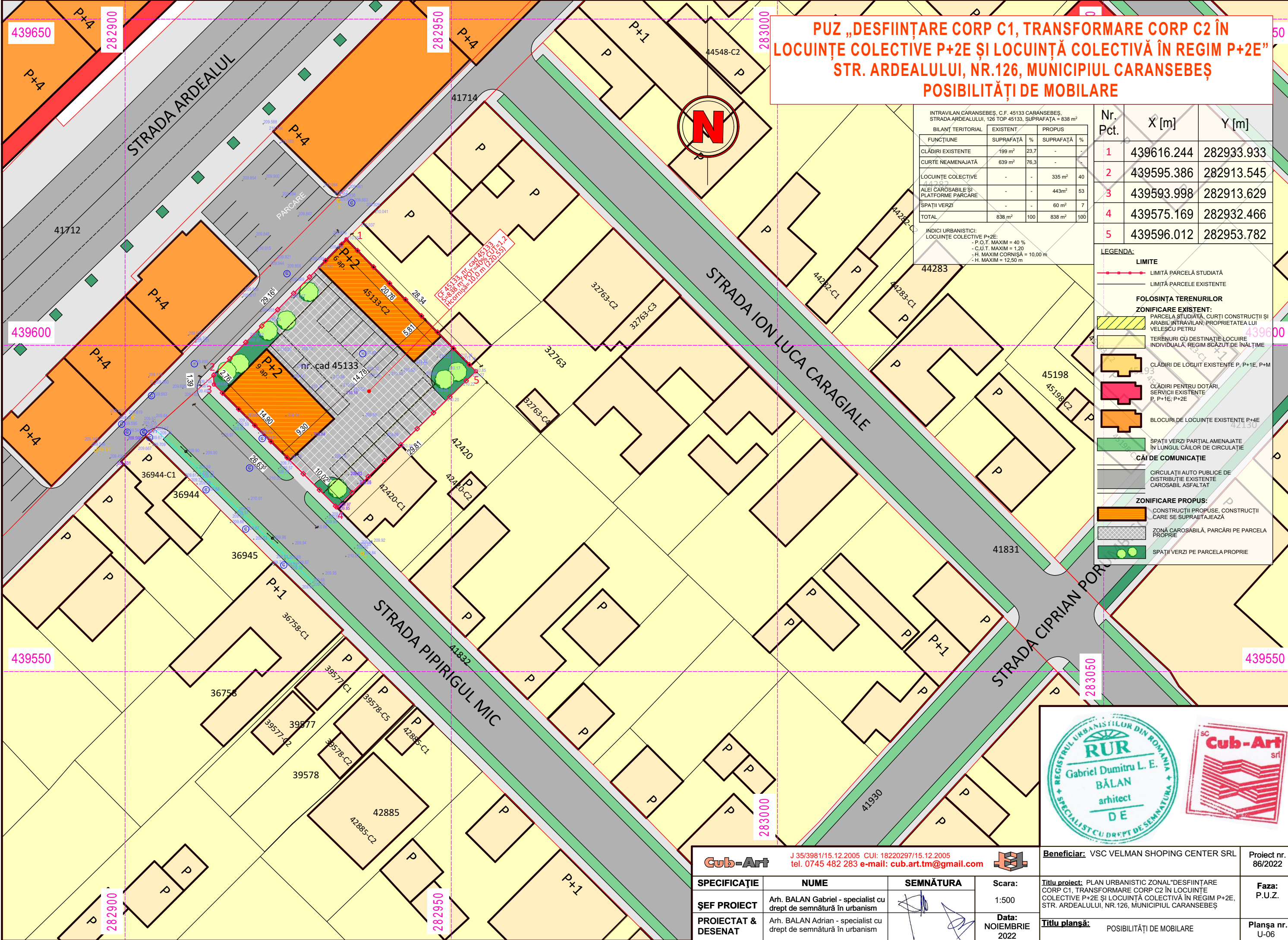
- PARCELĂ STUDIATĂ, CURȚI CONSTRUCȚII ȘI ARABIL INTRAVILAN, PROPRIETATEA LUI VELESCU PETRU
- TERENURI CU DESTINAȚIE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, REGIM SCĂZUT DE ÎNĂLȚIME
- CLĂDIRI DE LOCUIT EXISTENTE P, P+1E, P+M
- CLĂDIRI PENTRU DOTĂRI, SERVICII EXISTENTE P, P+1E, P+2E
- BLOCURI DE LOCUINȚE EXISTENTE P+4E
- SPĂȚII VERZI PARȚIAL AMENAJATE ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚII AUTO PUBLICE DE DISTRIBUȚIE EXISTENTE CĂROȘABIL ASFALTAT

ZONIFICARE PROPUȘ:

- CONSTRUCȚII PROPUȘE, CONSTRUCȚII CARE SE SUPRAȚEAJEAZĂ
- ZONĂ CĂROȘABILĂ, PARCĂRI PE PARCELA PROPRIE
- SPĂȚII VERZI PE PARCELA PROPRIE



C.F. 45133, Nr. cad 45133
 C.U.T. = 1,20, P.O.T. = 40%
 H. MAXIM = 10,00 m
 H. MAXIM = 12,50 m

RUR
 Gabriel Dumitru L. E.
 BĂLAN
 arhitect
 DE

SC Cub-Art srl

Cub-Art J 35/3981/15.12.2005 CUI: 18220297/15.12.2005 tel. 0745 482 283 e-mail: cub.art.tm@gmail.com		Beneficiar: VSC VELMAN SHOPING CENTER SRL	Proiect nr. 86/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara: 1:500
ȘEF PROIECT	Arh. BALAN Gabriel - specialist cu drept de semnătură în urbanism		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL "DESFIINȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎN REGIM P+2E, STR. ARDEALULUI, NR. 126, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ
PROIECTAT & DESENAT	Arh. BALAN Adrian - specialist cu drept de semnătură în urbanism		Data: NOIEMBRIE 2022 Titlu planșă: POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE Planșa nr. U-06

**PUZ „DESFİNȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎN REGIM P+2E”
STR. ARDEALULUI, NR.126, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

INTRAVILAN CARANSEBEȘ, C.F. 45133 CARANSEBEȘ, STRADA ARDEALULUI, 126 TOP 45133, SUPRAFAȚA = 838 m²

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
CLĂDIRI EXISTENTE	199 m ²	23,7	-	-
CURȚE NEAMENAJĂTĂ	639 m ²	76,3	-	-
LOCUINȚE COLECTIVE	-	-	335 m ²	40
ALEI CĂROȘABILE ȘI PLATFORME PARCARE	-	-	443 m ²	53
SPĂȚII VERZI	-	-	60 m ²	7
TOTAL	838 m ²	100	838 m ²	100

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	439616.244	282933.933
2	439595.386	282913.545
3	439593.998	282913.629
4	439575.169	282932.466
5	439596.012	282953.782

INDICI URBANISTICI:
 - P.O.T. MAXIM = 40 %
 - C.U.T. MAXIM = 1,20
 - H. MAXIM CORNIȘĂ = 10,00 m
 - H. MAXIM = 12,50 m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ PARCELE EXISTENTE

FOLOSINȚA TERENURILOR

ZONIFICARE EXISTENT:

- PARCELĂ STUDIATĂ, CURȚI CONSTRUCȚII ȘI ARABIL INTRAVILAN, PROPRIETATEA LUI VELESCU PETRU
- TERENURI CU DESTINAȚIE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, REGIM SCĂZUT DE ÎNĂLȚIME
- CLĂDIRI DE LOCUIT EXISTENTE P, P+1E, P+M
- CLĂDIRI PENTRU DOTĂRI, SERVICII EXISTENTE P, P+1E, P+2E
- BLOCURI DE LOCUINȚE EXISTENTE P+4E
- SPĂȚII VERZI PARȚIAL AMENAJATE ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE

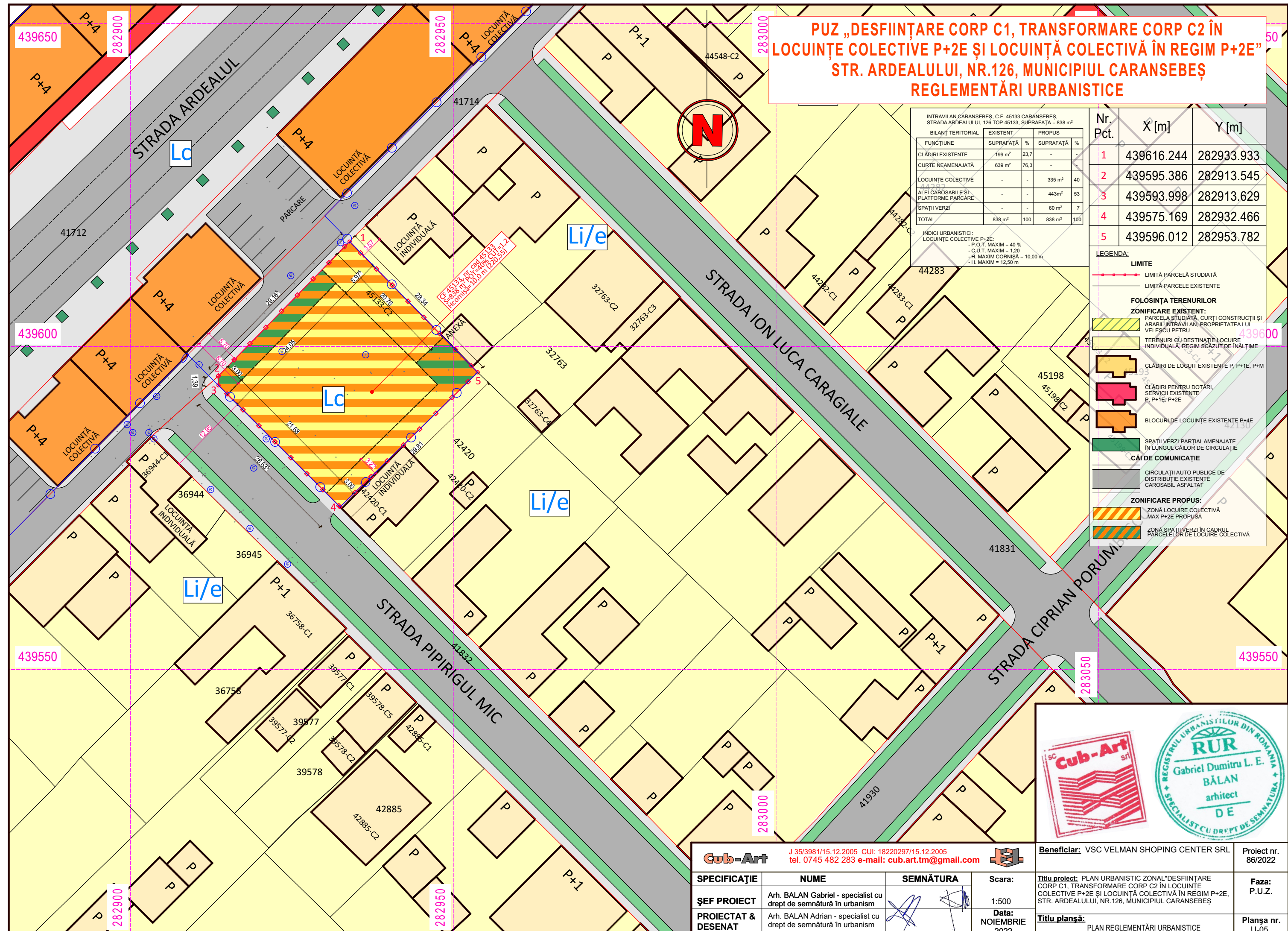
CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULAȚII AUTO PUBLICE DE DISTRIBUȚIE EXISTENTE CĂROȘABIL ASFALTAT

ZONIFICARE PROPUȘ:

- ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ MAX P+2E PROPUȘĂ
- ZONĂ SPĂȚII VERZI ÎN CADRUL PARCELELOR DE LOCUIRE COLECTIVĂ

C.F. 45133, C.F. CAR. 45133, P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,2, H. MAXIM CORNIȘĂ = 10,00 m, H. MAXIM = 12,50 m

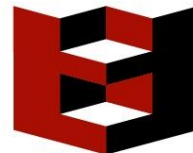


Cub-Art J 35/3981/15.12.2005 CUI: 18220297/15.12.2005
 tel. 0745 482 283 e-mail: cub.art.tm@gmail.com



SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara:	Titlu proiect:	Proiect nr.
ȘEF PROIECT	Arh. BALAN Gabriel - specialist cu drept de semnătură în urbanism		1:500	PLAN URBANISTIC ZONAL "DESFİNȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎN REGIM P+2E, STR. ARDEALULUI, NR. 126, MUNICIPIUL CARANSEBEȘ	86/2022
PROIECTAT & DESENAT	Arh. BALAN Adrian - specialist cu drept de semnătură în urbanism		Data: NOIEMBRIE 2022	Titlu planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza: P.U.Z. Planșa nr. U-05

Beneficiar: VSC VELMAN SHOPING CENTER SRL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PLAN URBANISTIC ZONAL „DESFIINȚARE CORP C1, TRANSFORMARE CORP C2 ÎN LOCUINȚE COLECTIVE P+2E ȘI LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM P+2E”

Strada Ardealului, nr. 126, Caransebeș, C.F. nr. 45133 Caransebeș

Beneficiar: VSC Velman Shopping Center SRL

Proiect nr. 86/2022

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Desființare corp C1, transformare corp C2 în locuințe colective P+2E și locuințe colective în regim P+2E”, Strada Ardealului, nr. 126, CF nr. 45133 - teren arabil în intravilan Caransebeș, jud. Caraș-Severin și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism)
- impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - indicativ GM - 007 - 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

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

Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unelunele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

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

Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;

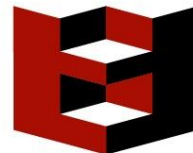
Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății

PLAN URBANISTIC ZONAL „Desființare corp C1, transformare corp
C2 în locuințe colective P+2E și locuință colectivă în regim p+2E”

Strada Ardealului, nr. 126, Municipiul Caransebeș, județul Caraș-Severin, C.F. nr. 45133, nr. Cad. 45133

Proiect nr. 86 / 2022



nr.119/2014;

El are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

P.U.G. al Municipiului Caransebeș, aprobat prin HCL Caransebeș nr. 61/109/360 / 29/03/2000;

Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș în lucru.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism, anexă a Planului Urbanistic Zonal "Desființare corp C1, transformare corp C2 în locuințe colective P+2E și locuințe colective în regim P+2E", Strada Ardealului, nr. 126, CF nr. 45133 - teren arabil în intravilan Caransebeș, Jud. Caraș-Severin se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Caransebeș, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în intravilanul Municipiului Caransebeș, Jud. Caraș-Severin, având o suprafață de 838 m², identificat prin CF nr. 45133.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U-04 - "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole din intravilan

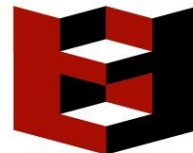
În zona studiată există terenuri având categoria de folosință de curți-construcții parțial și arabil parțial în intravilan.

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Consiliul Județean Caraș-Severin împreună cu Consiliul Local al Municipiului Caransebeș vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic. Din analiza fondului urban construit al zonei în care se amplasează investițiile propuse nu rezultă ca fiind evidentă valoarea peisagistică a zonei. Nu sunt marcate în studiile de specialitate zone naturale protejate în evidența autorităților.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.



Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile propuse în acest Regulament este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Caraș-Severin, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din Județul Caraș-Severin, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, dacă este cazul.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

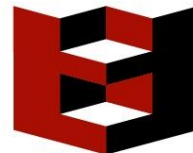
Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.



Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

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

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

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în zona de nord a Municipiului Caransebeș. Terenul are o suprafață de 838 m². Funcțiunile propuse au condus la extinderea UTR „Lc” care cuprinde locuințele colective de la Strada Ardealului spre Strada Pipirigul Mic, pe parcela studiată, propunerea fiind o Unitate Teritorială de Referință marcată „Lc” pe planul de reglementări urbanistice (planșa U-05).

La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională:
Locuințe colective în regim P+2E.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

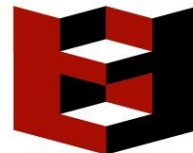
- construirea de locuințe colective;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni complementare ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați; În acest sens, se vor asigura în cadrul parcelei funcțiuni complementare cu o suprafață de minim 60 m²;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);
- amenajări aferente locuințelor, după caz;
- accesuri pietonale, acces carosabil, spații staționare auto, parcări la sol, rastele pentru biciclete;
 - trotuare, loc de joacă;
 - împrejmuiri;
 - platformă colectare deșeuri menajere;

3.3 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

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

3.4. UTILIZĂRI INTERZISE



Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni:

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

Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;

Stații de întreținere auto;

Ferme agro - zootehnice, abatoare;

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

Depozite de deșeuri.

3.5. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U-05 - "Reglementări Urbanistice";

Pentru construcțiile supraterane se va respecta amplasarea pe aliniament a cel puțin a unei fațade;

Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

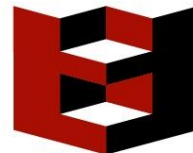
Amplasarea față de drumurile publice:

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de



incendiu și cu respectarea prevederilor planșei U- 04 - "Reglementări urbanistice" referitor la asigurarea retragerii de (H/2) măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei U-05 - "Reglementări urbanistice";

Nu se admit calcane spre vecini, altele decât cele existente - cum este cel al corpului C2.

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

Amplasarea în interiorul parcelei față de limita posterioară ale parcelei se va face conform planșei U-05 - "Reglementări urbanistice";

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei - Amplasarea balcoanelor

Este posibilă amplasarea balcoanelor până la maxim 1,50m în afara limitei de implantare, cu condiția ca în planul vertical al fațadei, suprafața lor să nu depășească 30% din suprafața fațadei, conform planșei U-05 - "Reglementări urbanistice", și cu condiția respectării reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Lucrări de utilitate publică

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

Reguli privind respectarea normelor de igienă și sănătate publică în domeniul locuirii:

Distanța între locuințele colective propuse față de cea mai apropiată locuință parter existentă aflate la nord-est de este de 3,57 m. Distanța cea mai mică la sud-est față de locuința învecinată din Strada Pipirigul Mic este de 3,22 m. Distanța minimă către sud-vest față de clădirile de locuit situate pe frontul de vis-a-vis de pe Strada Pipirigul Mic este de 12,95 m. Distanța minimă față de locuințele colective P+4E situate la Strada Ardealului este de 8,70 m.

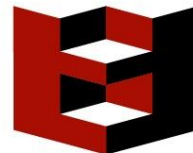
Zona este lipsită de factori de poluare. În apropierea amplasamentului există locuințe.

În prezent, natura activităților desfășurate pe parcelele construite adiacente terenului pe care se va dezvolta proiectul este de locuire. În viitor, natura activităților desfășurate pe parcelele adiacente terenului pe care se va dezvolta proiectul este în continuare de locuire și de dezvoltare și restructurare funcțională a întregii zone.

Conform Art.2, alin. (1) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, este respectată protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe, se evită degajarea sau infiltrarea de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului, se va prevedea un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și un sistem de canalizare pentru preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare.

Se asigură sistemul de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Nu vor fi probleme privind sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici;

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



Zonele de protecție sanitară sunt stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și ale altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate.

Nu au fost identificate zone cu riscuri naturale sau antropice care să impună interdicția de construire a clădirilor cu destinație de locuințe colective, conform PUG Caransebeș.

Stabilirea amplasamentului noilor clădiri a ținut 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 protejerea exploatațiilor agricole.

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

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

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire, după caz și după orientarea construcțiilor propuse față de punctele cardinale, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

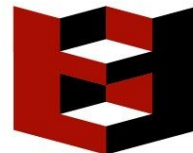
Conform Art.5 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

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

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

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

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



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

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

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

Conform HOTĂRÂRII nr. 741 din 12 octombrie 2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, a Anexei nr. 1: NORMELE TEHNICE ȘI SANITARE privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, CAPITOLUL IV: Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și reînhumarea, Art. 22 „Înființarea cimitirului se realizează conform certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 100 metri față de zonele protejate, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective.”, distanța între terenul care face obiectul PUZ și cimitirul de la Strada Pipirigul Mare (la nord de amplasament este de 678 m.

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

(1) La parterul clădirilor de locuit:

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

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

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

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

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

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

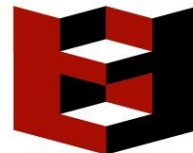
(3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare.

Conform Art.7 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în partea de est a parcelei unde este o expunere solară maximă.

Conform Art.8 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare nu este cazul de a se prevedea dotări de instalații de alimentare cu apă potabilă, wc-uri publice, etc. Se vor prevedea bănci, loc de joacă pentru copii și platformă gospodărească pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

Conform Art.9 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se



respectă distanțele față de unitățile industriale care nu se află în această zonă ci la peste 500 m distanță.

Conform Art.10 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta cerințele ca nocivitățile fizice, substanțele poluante și alte nocivități din aer, apă și solul zonei locuite să nu depășească limitele maxim admise de standardele în vigoare.

Conform Art.11 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se respectă distanțele minime de protecție sanitară față de perimetrele unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației. În zonă nu sunt ferme de animale, păsări, spitale veterinare, grajduri, adăposturi de animale, abatoare, târguri de animale, platforme dejecții, stații de epurare, depozite tip siloz, incineratoare, crematorii, autobaze ale salubrității, stații de preparare betoane, mixturi, etc.

Conform Art.12 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare nu s-au identificat zone de protecție sanitară în apropierea amplasamentului studiat.

Conform Art.13 și Art. 14 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare în zona studiată nu sunt obiective economice cu potențial poluator și nici unități sanitare cu servicii de spitalizare continuă.

Conform Art.15 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare zona care se amenajează nu cuprinde gospodării în care se cresc animale.

Conform Art.16 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 55 dB;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 45 dB;

Conform Art.17 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 deșeurii solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, 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;

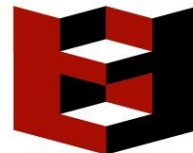
c) dormitoare - 20°C.

Conform Art.18 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime cu excepțiile prevăzute, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;



- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

(2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

(3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Conform Art. 19 din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare se vor respecta următoarele cerințe:

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

(2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor. Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor. Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor. Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

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

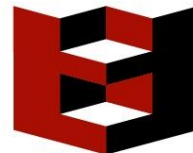
Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

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

Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec



prin separatoare de nămol-hidrocarburi amplasate pe parcela proprie și sunt apoi colectate în bazinul de retenție.

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

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

Alimentarea cu energie electrică

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

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

Telecomunicații

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Parcelarea

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

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

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

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

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

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Înălțimea construcțiilor

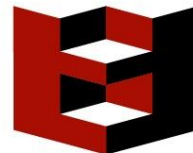
La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea/armonizarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Se vor respecta:

regim de înălțime max. P+2E

H cornisa max.= 10,00m

H max.= 12,50m



Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

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

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

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

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

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

Fațade

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

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;

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

Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei, dacă soluția constructivă presupune realizarea unei șarpante;

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

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

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

Zonă locuințe colective P+2E

P.O.T. max.= 40%

C.U.T. max.= 1,20

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din RLU aferent PUG Caransebeș și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

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

Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, dacă este cazul, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.

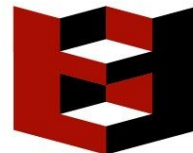
La proiectarea locurilor de parcare se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației și prevederile OMS nr.994/2018 pentru modificarea și completarea OMS nr.119/2014;

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

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor de locuințe colective și funcțiuni complementare, în procent de 7% din suprafața parcelei conform Avizului de Oportunitate nr..... din emis de Primăria Municipiului Caransebeș.



În cadrul parcelelor de locuințe colective și funcțiuni complementare este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore pentru fiecare 150 mp spațiu verde pe lot.

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

Aceste spații verzi vor fi incluse în procentul de 7% spații verzi.

Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

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

Se pot realiza împrejmuiri opace spre parcelele vecine.

Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

INDICATORI URBANISTICI

Zonă locuințe colective

regim de înălțime max. P+2E

P.O.T. max.= 40%

C.U.T. max.= 1,20

H cornisa max.= 10,00m

H max.= 12,50m

BILANȚ TERITORIAL

FUNȚIUNE	EXISTENT		PROPUS	
Teren intravilan	838 m ²	100,00 %	838	100,00%
Clădiri existente	199 m ²	23,75%	-	-
Locuințe colective	-	-	335 mp	40,00 %
Alei carosabile, platforme parcare	-	-	443 mp	53,00 %
Spații verzi	-	-	60	7,00 %
TOTAL	838 m²	100,00 %	838 m²	100,00 %

**UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Terenul studiat se va integra în Unitatea Teritorială de Referință Lc (locuințe colective).

Arh. BALAN Gabriel
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

Arh. BALAN Adrian
specialist cu drept de
semnătură în urbanism

