

MEMORIU GENERAL

I. DATE GENERALE SI DE RECUNOASTERE A LUCRARI

- Denumirea proiectului de investitie:
PUZ – Extindere zona locuinte – Strada Zlagnei - prelungire
- Amplasamentul obiectivului și adresa:
Municipiul Caransebes, Extravilan, Județul Timiș

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	m²	%
40777	40777	3.500	33,32
40778	40778	7.004	66,68
TOTAL		10.504	100,00

- Proiectantul lucrării:
S.C. STUDIO I S.R.L.
Lugoj, Str. N.Pongratz, nr. 6, Județul Timiș
- Beneficiarul lucrării:
Lucaci Daniel, Glaf Luminita Natasa, Jaroc Veronica Ionica
- Faza Proiect:
P.U.Z.

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI. Documentatia aeste intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele meodologice de aplicare a L 350/2001, 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind atuorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinal MPLAT nr. 21/N/2000, Ordinul Ministrului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 5/2000 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil, PUG Caransebes si a certificatului de urbanism nr. 57 din 22.03.2019 emis de Primaria Municipiului Caransebes.

I.2. OBIECTUL PROIECTULULUI:

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea estica a Municipiului Caransebes, in suprafata totala de 10.504 m² teren aflat in extravilan, liber de constructii, aflat in proprietate private. Lucrarea prezenta se exercita la comanda beneficiarilor, in baza Contractului nr. 91/2019 si in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea PUZ in zona.

Prin acest PUZ se doreste amenajarea a unei zone pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public, a unei zone de 21 de loturi pentru locuinte unifamiliale si a unei zone pentru spatiu verde, stabilire aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

I.3. SURSE DOCUMENTARE :

Lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului: - P.U.G. Municipiul Caransebes, Consultari cu factori de decizie- Primaria Municipiului Caransebes. In aceasta zona, anterior acestui studiu a mai fost elaborat un PUZ – Locuinte individuale si imprejmuire in anul 2008.

II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

II.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul Municipiului Caransebes. si are urmatoarii proprietari: Lucaci Daniel, Glaf Luminita Natasa si Jaros Veronica Ionica.

Suprafata totala teren = 10.504 m²

REGIMUL ECONOMIC

10.504m² teren in extravilan.

II.2. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situate in extravilanul Municipiului Caransebes in UTR 15, la Est de limita intravilanului Municipiului Caransebes. Principalele cali de acces la teren o constauie accesul din Strada Pajistei, Strada Dumbravei si Strada Zlagnei.

Pe acest loc se doreste amenajarea a unei zone pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public, o zona de 21 de loturi pentru locuinte unifamiliale si o zona pentru spatiu verde si cai de acces.

II.3. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de Est a Municipiului Caransebes, in extravilan.

Limite:

Nord – Strada Pajistei;
Est – Teren extravilan privat (nr. top. 2093);
Sud – Strada Zlagnei;
Vest – Calea de acces private nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei.

Acces:

Pe latura de Nord – Strada Pajistei;
Pe latura de Sud – Strada Zlagnei;
Pe latura de Vest – Calea de acces private nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei.

II.4. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

II.4.1 CLIMA

Zona Municipiului Caransebes se incadreaza in caracteristicile climatice generale tarii noastre - temperat continental moderata. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate astfel:

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

II.4.2 CARACTERIZAREA CLIMATICA A ZONEI

- temperature medie anuale sunt cuprinse intre 21-22°C in luna iulie si -2.6°C in luna ianuarie;
- medie anuala =10,9°C
- medie lunara minima = -0,6°C medie lunara maxima = +21.6°C
- cantitatea medie anuala a precipitatiilor = 87,65mm cantitatea medie lunara maxima = 115,60 mm(iunie) cantitatea medie lunara minima = 47,10 mm(ianuarie)
- numarul mediu al zilelor de iarna este de 92.5 pe an, iar cel a zilelor de inghet este cca.19,2 pe an
- numarul mediu al zilelor de vara este de 99,8 pe an
- numarul mediu al zilelor cu precipitatii este de 128,8 pe an numarul mediu al zilelor cu ninsoare este de 31,6 pe an
- numarul mediu al zilelor cu strat de zapada este de 13,5 pe an
- directia predominanta a vantului este dinspre sud-est spre nord-vest
- Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

II.5. CIRCULATIA

Accesul in zona studiata se realizeaza de pe strada Pajistei pe latura nordica, de pe strada Zlagnei pe latura sudica cat si de pe calea de acces de pamant privata cu nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei.

II.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

➤ PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Repartizare pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren arabil extravilan.

➤ RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Conform P.U.G. al Municipiului Caransebes UTR 15 – teren extravilan.

➤ GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 10.504 m², teren liber de constructii.

➤ ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

In vecinatatea zonei se afla terenuri agricole extravilane si zona de locuinte in intravilan. Nu exista zona de servicii in zonele invecinate.

➤ ASIGURAREA CU SPATII VERZI

In stadiul actual, tinand cont ca terenul este in folosinta agricola, nu exista zone cu spatiu verde amenajat.

➤ EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU ZONELE INVECINATE

Nu este cazul.

➤ PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

- a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul referitor la cai de comunicatie): - nu sunt;
- b) functionale: - nu sunt

II.7. ECHIPAREA EDILITARA

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

➤ Alimentarea cu apa si canalizare

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

➤ Apele pluviale

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

➤ Alimentarea cu gaze naturale

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

➤ Alimentarea cu energie electrica

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

II.8. PROBLEME DE MEDIU

In acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare.

Investitia respecta cerintele si normativele din medicina muncii, iluminat, protectie fonica si echipare sanitara.

Funcitiunile propuse nu presupun masuri deosebite de salubritate. Asigurarea curateniei si evacuarea deseurilor menajere cade in sarcina beneficiarilor. Deseurile menajere se vor colecta in europubele iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract incheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, in zonele publice.

II.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

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

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

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

In cazul realizarii de constructii din lemn nu se admite dispunerea lor in front continuu sau cuplat. Se admit constructii din lemn in regim de construire izolat, cand se pastreaza o distant de minim 3 m intre acestea si orice alta constructie invecinata.

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

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

Nu se admit imprejmuiri in extensia lotului particular spre strada.

In noua lotizare se propun urmatoarele functiuni:

1. Zona locuinte unifamiliale si/sau zona cu functiuni de interes public in regim maxim de inaltime P+1E.
POT_{max} =40%, CUT_{max}=0.80, H_{max}streasina = 8.00m;
2. Zona locuinte unifamiliale in regim maxim de inaltime P+1E.
POT_{max} =40%, CUT_{max}=0.80, H_{max}streasina = 8.00m;
3. subzone pentru spatii verzi;
4. subzone cai de comunicatie rutiera.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Loturi cu locuinte unifamiliale P+1E	-	-	7741.00	73.70
Loturi cu locuinte unifamiliale si/sau constructii cu functiuni de interes public P+1E	-	-	654.00	6.22
Trasee pietonale	-	-	500.00	4.76
Trasee stradale si alei carosabile	-	-	1050.00	10.00
Spatii verzi naturale si amenajate	10504.00	100.00	559.00	5.32

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDARE

III.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului “PUZ – Extindere zona locuinte – Str. Zlagnei – prelungire” a fost realizata o ridicare topografica de catre PFA Bursuc Marcel, ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor existente cat si a terenurilor vecine.

III.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat

III.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Zona va fi bransata reteaua de alimentare cu apa existenta.

Protectia calitatii aerului

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

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

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

Protectia solului si subsolului

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

Gospodarirea deseurilor

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

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

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

III.2. PREVEDERI P.U.G.

Zona studiata conform P.U.G. este zona extravilana in UTR 15. Urmeaza ca prevederile din prezentul studiu sa fie preluate de P.U.G. conform Legii urbanismului aflata in vigoare, iar terenul sa fie introdus in intravilanul extins.

III.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat face parte din extremitatea estica a campiei Carabsebesului in zona de contact morfologic cu zona delutoasa ce premerge masivului Muntele Mic. Relieful este relativ plan specific conelor de campie cu altitudini cuprinse in intervalul 200-240m. Terenul studiat este localizat in extravilanul Municipiului Caransebes pe un teren plan care formeaza o platforma neteda pe terasa mal stang la raului Sebes, la cca. 250m spre sud de malul stang al raului.

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

Adancimea de inghet, in conformitate cu STAS 6054-77 este egala cu 0.80 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala spre un bazin de retentie trecand prin separatorul de hidrocarburi in prealabil.

III.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

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

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor constructii se vor realiza largirea la doua benzi de circulatie a caii de acces private de pe nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei.

Prospectul stradal propus pentru strada rezultata are o latime de 10,00 m si este in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcatuit din 7,00 m parte carosabila marginita de o parte si de alta de 2 x 1,5 m trotuare pentru circulatie pietonala (vezi detaliu plansa 4 – Reglementari urbanistice);

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

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

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

III.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI, PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARHITECTURALA

Interventiile urbanistice propuse, au urmatoarele principii de lucru:

- generarea a unei zone de locuinte unifamiliale, ce va fi functionala in intravilanul Municipiului Caransebes;
- asigurarea accesului in zona studiata;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, conform propunerilor si avizelor anexate, etc.

III.6 DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

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

Canalizare menajera si pluviala

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

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

Canalizarea pluviala

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

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

Canalizarea pluviala se realizeaza cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=315 \div 400$

Canalul se amplaseaza paralel cu axul strazii, iar la distanta maxima de 50-60 metri se vor monta camine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea pluviala functioneaza in sistem gravitational.

Alimentarea cu gaze naturale

Reseaua de gaz este existenta pe calea de acces private nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei sub zona de trotuar.

Bransament gaze naturale

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

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua subterana existenta pe calea de acces private nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei sub zona de trotuar si extinderea acestora.

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

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

Se necesita infiintarea unor retele de iluminat public al strazii.

Rețelele de alimentare vor si postate subteran.

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

Telecomunicatii

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

Retea TVC

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

Gospodarie comunală

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

III.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

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

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

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

Apele pluviale din zona verde se vor elimina prin infiltrare direct in sol.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate – nu este cazul.

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

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

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

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana – nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul.

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

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

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul unei activitati viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zona de locuinte

1.b. Se incadreaza in P.U.Z. director iar prevederile prezentei documentatii vor fi preluate in P.U.G. Caransebes.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil, dar nu este teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare. Se vor consulta si rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat in calcul si in ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de extindere a zonei nu afecteaza mediul, fiind P.U.Z. locuinte unifamiliale. In zona respectiva nu se desfasoara activitati industriale si nu se utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce in sens pozitiv. Se creeaza locuri pentru case unifamiliale, se realizeaza spatii verzi aferente.

	Intocmit, Arh. Mihnea Marcu
--	--------------------------------



REGILAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

IV. DATE GENERALE SI DE RECUNOASTERE A LUCRARII

- Denumirea proiectului de investitie:
PUZ – Extindere zona locuinte – Strada Zlagnei - prelungire
- Amplasamentul obiectivului și adresa:
Municipiul Caransebes, Extravilan, Județul Timiș

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	m²	%
40777	40777	3.500	33,32
40778	40778	7.004	66,68
TOTAL		10.504	100,00

- Proiectantul lucrării:
S.C. STUDIO I S.R.L.
Lugoj, Str. N.Pongratz, nr. 6, Județul Timiș
- Beneficiarul lucrării:
Lucaci Daniel, Graf Luminita Natasa, Jaroc Veronica Ionica
- Faza Proiect:
P.U.Z.

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI. Documentatia aeste intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele meodologice de aplicare a L 350/2001, 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind atuorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinal MPLAT nr. 21/N/2000, Ordinul Ministrului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 5/2000 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil, PUG Caransebes si a certificatului de urbanism nr. 57 din 22.03.2019 emis de Primaria Municipiului Caransebes.

IV.1. GENERALITATI

Art. 1. Funcțiunea dominantă – zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+1E.

Art. 2. Servicii – spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, rețele tehnico edilitare și construcții aferente.

IV.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla în extravilanul Municipiului Caransebes și se împarte în următoarele zone functionale:

- **UTR 1** – Zona de locuinte unifamiliale

S-a urmărit integrarea optimă a sitului a propunerilor de zonificare functionala, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei și de necesitatea protejării mediului.

Zona de locuinte unifamiliale (UTR 1) are următoarele subzone functionale:

1. zona pentru locuinte unifamiliale și/sau funcțiuni de interes public;
2. zona pentru locuinte unifamiliale;
3. zona pentru spații verzi;
4. zona pentru cai de comunicație rutiera.

Art. 3. Utilizări permise:

1. zona pentru locuinte unifamiliale și/sau funcțiuni de interes public:

- locuinte individuale sau cuplate tip duplex pentru maxim 2 familii;
- sedii de firme, prestări de servicii, producții manufacturiere de mică amploare, comerț;
- anexe gospodărești;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcuri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

2. zona pentru locuinte unifamiliale:

- - locuinte individuale sau cuplate tip duplex pentru maxim 2 familii;
- - anexe gospodărești;
- - spații verzi amenajate;
- - accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcuri;
- - construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

3. zona pentru spații verzi:

- Amenajarea de spații plantate compacte de interes public;
- Plantații de aliniament;
- Plantații decorative de incintă;
- Construirea de alei pietonale, bănci, pergola, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii;
- După caz menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor plantate existente;
- Mobilier urban.

4. zona pentru cai de comunicație rutiera

- Artere carosabile dimensionate în conformitate cu normativele în vigoare;
- Trotuare, piste biciclisti;

- Lucrari de terasament;
- Refugii si treceri pentru pietoni;
- Accese carosabile incinte.

Art. 4. Utilizari permise cu conditionari:

1. zona pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public:

- realizarea de mici ateliere sau mica productie casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate cu functiunea de locuire;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicate;
- utilizarea la parterul cladirilor de locuit a unor spatii pentru functiuni complementare respectiv activitati compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanta, prestari servicii (de exemplu vnzare produse
- alimentare si nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc)cu conditia nederanjarii zonei de locuit

2. zona pentru locuinte unifamiliale:

- realizarea de mici ateliere sau mica productie casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate cu functiunea de locuire
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicati.
- utilizarea la parterul cladirilor de locuit a unor spatii pentru functiuni complementare respectiv activitati compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanta, prestari servicii (de exemplu vnzare produse alimentare si nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc) cu conditia nederanjarii zonei de locuit

3. zona pentru spatii verzi:

- - mobilier de joaca pentru copii

4. zona pentru cai de comunicatie rutiera

- - constructii provizorii pentru alimentatie publica, chioscuri, tonete etc. cu conditia sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, cu suprafata maxima de 6 mp

Art. 5. Utilizari interzise:

1. zona pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public:

- - Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele permise cu sau fara conditii.

2. zona pentru locuinte unifamiliale:

- construirea a mai mult de doua apartamente in cadrul parcelei;
- dezmembrarea ulterioara a parcelei in scopul realizarii mai multor constructii;
- unificarea ulterioara a mai multor parcele in scopul creerii de locuinte in system colectiv;

- construirea unor anexe pentru cresterea animalelor supradimensionate

3. zona pentru spatii verzi:

- Plantatii care sa afecteze buna vizibilitate in intersectii;
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele permise cu sau fara conditii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

4. zona pentru cai de comunicatie rutiera

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele permise cu sau fara conditii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

IV.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERE MINIME OBLIGATORII

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia de est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de 1 ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit
- Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinirea urmatoarelor cerinte:
 - o asigurarea insoririi (inclusiv aportul termic);
 - o asigurarea iluminatului natural;
 - o asigurarea perceptiei vizuale a mediului;
 - o asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

Art. 7. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stabilit de 6m fata de limita parcelei;
- se va respecta codul civil.

Art.8. Amplasarea fata de limitele laterale:

- in cazul in care cladirile propuse sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate vor fi de minimum 2 m sau jumătate din inaltimea maxima a cornisei cladirii propuse
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul)
- se va respecta codul civil

Art.9. Amplasarea fata de limitele posterioare ale parcelei:

- anexele se vor putea amplasa la limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m;
- cladirile de locuit se vor amplasa la cel puțin 2m fata de limita posterioara.

Art.10. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil.

-
- se va face doar cu conditia ca prin volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii

IV.4. ASIGURAREA ACCESELOR

Art.11. Accese carosabile:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, proiectate in conformitate cu normele de aparare contra incendiilor

Art.12. Accese pietonale:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destiantiei imobilului si vor permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati

Art.13. Modalitati de organizarea si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- se va intocmi o documentatie ce va fi supusa avizarii Comisiei de Circulatie si a Politiei Rutiere.

IV.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 14. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art.15. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publica se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, conform planului de actiune
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale (in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza subteran.

Art.16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Mincipiului Caransebes
- retelele de alimentare cu gaze,cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al orasului.

Art.17. Alimentare cu apa-canal:

- -in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren sau se vor realiza in sistem individual cu posibilitatea acordarii ulterioare la reseaua centralizata publica, atunci cand acesta se va realiza.

Art.18. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, centrale pe gaz, electrice sau sisteme fotovoltaice pentru producerea agentului termic de incalzire a apei calde menajere.

Art.19. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizare de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari de vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau de societati agreate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;
- toate retelele se vor realiza subteran.

Art.20. Telefonie:

- constructiile noi propuse se vor putea bransa la viitoarea retea de pe teren.

Art.21. Retea TVC:

- in functie de solicitarea beneficiarilor , constructiile noi propuse se pot bransa la viitoarea retea de pe teren.

IV.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR:

Art.22. Inaltimea constructiilor:

- -se vor respecta normativele legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform OMS 119/2014)pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate din punct de vedere al insoririi acestora;
 - 1. zona pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public:
 - Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane [P+1E] sau [P+M]. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S) + P+1E
 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m fata de CTS.
 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m
 - 2. zona pentru locuinte unifamiliale:
 - Regimul de inaltime maxim admis este de doua niveluri supraterane [P+1E] sau [P+M]. Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S) + P+1E
 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m fata de CTS.
 - Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8m
- (S-subsol, P-parter, M-mansarda, E-etaj)*

Art.23. Aspectul exterior:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interisa;
- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate cu acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

- lucrarile tehnice (retele , conducte , cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale ,energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.
- Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale.
 - este interzisa utilizarea gratiilor montate pe exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;
 - culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;
 - se recomanda utilizarea acoperiselor de tip terasa circulabila pentru etajul retras si terasa necirculabila la partea superioara.

IV.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

Art.24. Parcaje, garaje si anexe:

- -autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul parcelei private si nu pe domeniul public;
- -suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructie, conform normativelor in vigoare;

Art.25. Spatii verzi si plantate

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;

IV.8. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Art.26. pe UTR 1:

1. zona pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public:

POT_{max}=40% CUT_{max}=0.80;

2. zona pentru locuinte unifamiliale:

POT_{max}=40% CUT_{max}=0.80;

Intocmit,
Arh. Mihnea Marcu

