

# FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Plan Urbanistic Zonal  
„Locuințe tip duplex și înșiruite în regim P+1 nivel”.

**AMPLASAMENT:**

Strada Muntele Nemanu, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 45685, 45684

**BENEFICIARI:** MATEI PETRU, MATEI FLORENTINA-GIANINA, MITIDOI NICOLAE, MITIDOI MARIANA

**PROIECTANT:** S.C. Cub – Art S.R.L.,  
Municipiul Timișoara, Str. F. Barbu, nr.7A

**FAZA:** Plan Urbanistic Zonal

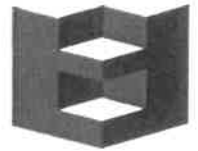
**DATA:** iulie 2023

**PROIECT NR.:** 32 / 2023

Administrator,

S.C. Cub – Art S.R.L.  
Arh. BALAN Gabriel  
specialist cu drept de  
semnătură în urbanism





## LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### ȘEF DE PROIECT:

Arhitect BALAN Gabriel  
specialist cu drept de semnătură  
în urbanism



### URBANISM:

Arhitect BALAN Gabriel  
specialist cu drept de semnătură  
în urbanism

Arhitect BALAN Adrian  
specialist cu drept de semnătură  
în urbanism

### DESENAT:

Arhitect BALAN Adrian



# **BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

## **PIESE SCRISE:**

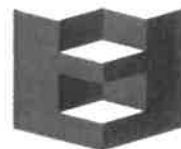
**FOAIE DE CAPĂT  
LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI  
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE  
MEMORIU DE PREZENTARE  
BILANȚ TERITORIAL  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **PIESE DESENATE:**

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

Întocmit,

**Arh. BALAN Adrian**  
specialist cu drept de semnătură  
în urbanism



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

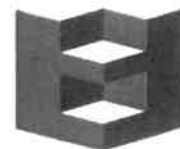
### 1.1. Date de recunoaștere a documentației.

<b>Denumirea lucrării:</b>	Plan Urbanistic Zonal „Locuințe tip duplex și înșiruite în regim P+1 nivel”
<b>Amplasament:</b>	Strada Muntele Nemanu, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin, nr. cad. 45685, 45684
<b>Beneficiari:</b>	MATEI PETRU, MATEI FLORENTINA-GIANINA, MITIDOI NICOLAE, MITIDOI MARIANA
<b>Proiectant:</b>	S. C. Cub – Art S.R.L. Timișoara, str F. Barbu, nr.7A
<b>Faza de proiectare:</b>	Plan Urbanistic Zonal
<b>Data elaborării:</b>	iulie 2023

### 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 intravilan din vestul Municipiului CARANSEBEȘ, Județul Caraș-Severin, zonă parțial neconstituită și dotări de interes local, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. Ca surse de documentare s-au utilizat Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, aprobat prin HCL nr.61/109/360 / 29.03.2000, noul Plan Urbanistic General al Municipiului Caransebeș în curs de elaborare și avizare, planul cadastral al Municipiului Caransebeș, ridicarea topografică executată de ing. topograf Ilie Anderca, alte date obținute de la compartimentul de urbanism al Primăriei Caransebeș.



Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarilor, având ca subiect parcelarea și amplasarea pe teren a unor construcții de locuit tip duplex și înșiruite, cu regim de înălțime maxim de P+1E, în vederea realizării unui număr de 5 parcele pentru locuințe. Se vor mai amenaja accese, alei carosabile, parcări pe parcelele proprii, spații verzi, etc. Regimul maxim de înălțime propus este de P+1E.

De asemenea se propune realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate în viitor.

Terenurile studiate sunt proprietate privată, sunt situate în vestul teritoriului intravilan al Municipiului Caransebeș și sunt mărginite de Strada Muntele Nemanu la nord – domeniu public, de o parcelă cu o lățime medie de 3,70 m la est – proprietate privată, de o parcelă cu funcțiunea de alee carosabilă la sud – proprietate privată și de parcela 44173 la vest, teren intravilan – proprietate privată.

Amplasamentul se află în intravilanul actual al Municipiului Caransebeș, Cartier Valea Cenchii, cu acces din Strada Muntele Nemanu, arteră de circulație, situată la nordul terenului studiat. Parcelele studiate care compun acest teren au numerele cadastrale 45685 și 45684, cu suprafața totală de 2 695 m<sup>2</sup>, conform extraselor CF nr. 45685 și 45684 Caransebeș.

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată de locuințe individuale de tip duplex sau înșiruite, unifamiliale, pe parcele proprii în regim de înălțime maximă de P+1E (5 parcele), alei interioare carosabile și pietonale de deservire și manevră, parcări, spații verzi precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 117 din 08.05.2023, 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 locuințe și de unități agricole cu interdicție temporară de construire până la reglementarea urbanistică prin puz. Noul PUG, aflat în curs de elaborare și avizare, propune ca întreaga zonă care a fost cu funcțiune predominant agricolă și care este cuprinsă în intravilanul Municipiului Caransebeș să se restructureze în zonă de locuit și dotări de interes local.

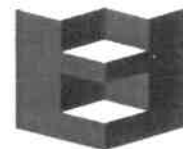
Suportul topografic al PUZ-ului a fost ridicarea topografică la scara 1/1000 executată de inginer Ilie Anderca în 2023.

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

### **1.3. Surse de documentare**

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt:

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



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Încadrarea în localitate

Datorită caracteristicilor cadrului natural existent, a poziției în ansamblul urban al Municipiului Caransebeș, amplasamentul studiat și întreaga zonă de la vest poate avea un important potențial de dezvoltare durabilă a funcțiilor urbane. Întreaga zonă va trebui reevaluată și restructurată în ce privește activitățile de locuire cât și dotările și serviciile necesare.

În partea de vest a Municipiului Caransebeș, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone de 5 locuințe individuale pe parcele proprii în regim maxim de înălțime P+1E.

Terenul are acces din Strada Muntele Nemanu, arteră care face parte din rețeaua de circulație a orașului și totodată arteră de legătură cu centrul orașului. Terenul se află cuprins în teritoriul administrativ al Municipiului Caransebeș, situat în intravilan, fiind delimitat:

- la nord: Strada Muntele Nemanu – domeniu public;
- la est: o parcelă cu o lățime medie de 3,70 m – proprietate privată;
- la sud: o parcelă cu funcțiunea de alee carosabilă – proprietate privată;
- la vest: parcela 44173, teren intravilan – proprietate privată.

Terenurile alcătuiesc o formă regulată trapezoidală cu un front spre Strada Muntele Nemanu de 69,82 m și cu o adâncime variabilă cuprinsă între 48,17 m și 28,46 m. Suprafața totală a terenurilor este de 2 695 m<sup>2</sup>, din care parcela cu nr. cad 45685 are suprafața de 810 m<sup>2</sup> iar parcela cu nr. cad 45684 are suprafața de 1 885 m<sup>2</sup> Terenul este orientat cu latura sa lungă pe direcția est-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).

Zona rezidențială care urmează să se realizeze nu face 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.

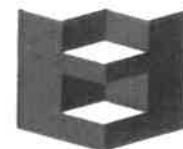
#### **Respectarea criteriilor privind normele legislației de igienă și sănătate publică în domeniul locuirii:**

Relația directă față de clădirile vecine situate la nord de Strada C.A. Rosetti este de 2,20 m. În vecinătatea terenului luat în studiu există la est calea ferată Timișoara-Orșova al cărei ax este la o distanță de 430,00 m față de limita de proprietate a parcelei cele mai apropiate. Distanța între zona studiată și incinta cimitirului situat la vest – Cimitirul ortodox Valea Cenchiei este de minim 548,94 m. Spre est și spre vest sunt terenuri arabile iar alte clădiri de locuit sunt la distanțe mai mari decât locuința menționată.

Distanța amplasamentului studiat față de cel mai apropiat monument istoric, respectiv Sit „CETATE” cu indicativul CS-I-S-b-10806 este de 1206,46 m.

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

În prezent nu sunt activități care să se desfășoare pe parcelele adiacente



terenului. Conform PUG Caransebeș aflat în curs de elaborare și avizare întreaga zonă se va restructura.

Conform Art.2, alin. (5) din Ordinul M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, stabilirea amplasamentului noilor clădiri ține cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

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

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

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

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

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

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

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

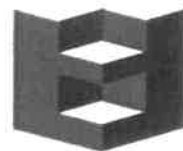
1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada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

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

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a 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, dehumarea 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, dehumarea 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.

Distanța între terenul care face obiectul PUZ și împrejmuirea cimitirului ortodox Valea Cenchiei (la nord-vest de amplasament) este de 548,94 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:

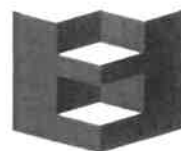
a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică 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 (garaje), doar cu acceptul tuturor proprietarilor.

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la celelalte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul coproprietarilor.

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

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

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = minim 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, dacă vor fi prevăzute, se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele, dacă este cazul, trebuie izolate împotriva zgomotului și vibrațiilor.

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

a) baie și W.C. - 22°C;

b) camera de zi - 22°C;

c) dormitoare - 20°C.

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

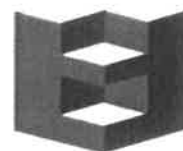
Zona în care este amplasat terenul care face obiectul prezentului plan urbanistic este situată la Strada Muntele Nemanu, în partea de vest a intravilanului localității Caransebeș. Accesibilitatea este asigurată prin poziționarea la drumul menționat mai sus. Din punct de vedere edilitar alimentarea cu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

Servirea cu instituții se asigură prin centrul administrativ al municipiului.

## **2.2 Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor**

Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Caransebeș, cu acces din



Strada Muntele Nemanu și este format din parcelele cadastrale nr. 45685 și 45684, conform extraselor de Carte Funciară nr. 45685 și 45684 Caransebeș, având o suprafață totală de 2 695 m<sup>2</sup> cu folosința de teren intravilan.

#### **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunea majoră propusă este cea de locuire, pentru satisfacerea nevoilor crescute de asigurare de noi zone rezidențiale care se vor dezvolta prin reconfigurarea terenurilor nefolosite în prezent în zone din intravilanul Municipiului Caransebeș. Funcțiunea propusă de locuințe individuale va conduce la o dezvoltare rațională și armonioasă a localității.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

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

#### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu se poate vorbi în prezent de un fond construit pe acest teren sau în zona riverană acestuia.

#### **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent nu există în zonă dotări comerciale și de servicii. Acestea sunt asigurate în Municipiul Caransebeș, la distanțe de max. 1 300 m.

#### **Asigurarea cu spații verzi.**

În prezent nu sunt organizate spații verzi, dar pe măsura creșterii populației și a fondului construit, prin studiile de urbanism se vor rezerva parcele și suprafețe de teren cu destinația de spații verzi. Se propune studierea întregii zone de nord cuprinsă între limitele intravilanului propus al Municipiului Caransebeș unde se poate amenaja o zonă verde cu caracter public. De asemenea în prezentul proiect sunt prevăzute spații verzi pentru fiecare parcelă (minim 30%).

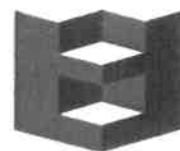
#### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu prezintă riscuri naturale. Nu face parte din perimetrul de inundabilitate a Râului Timiș.

#### **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de terenurile nefolosite corespunzător din zonă. Circulația auto de pe Strada Muntele Nemanu este nesemnificativă, sporadică. De asemenea traficul feroviar nu este intens și se desfășoară cu restricții de viteză, astfel că nu poluează sonor semnificativ. Calea ferată Timișoara – Orșova se află la o distanță de 430,0 m.

### **2.3 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.

## 2.4 Situația juridică a terenului

Terenul studiat este în proprietatea privată a lui Matei Petru, Matei Florentina-Gianina, Mitidoi Nicolae și Mitidoi Mariana, are o suprafață totală de 2 695 m<sup>2</sup> și reprezintă terenuri în intravilan.

## 2.5 Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

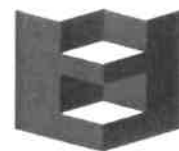
În prezent se poate vorbi în zonă de un cadru construit care prin modul de configurare și amenajare al construcțiilor și curților aferente nu sunt încă într-o relație directă și armonioasă cu cadrul natural care se desfășoară înspre vest.

## Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

Actuala rețea stradală se va păstra și se va moderniza pentru a viabiliza terenul studiat iar în etapa imediată se va realiza rețeaua de apă potabilă și canalizare. În prezent aceste sisteme de deservire urbană nu prezintă puncte și trasee de risc în zonă.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

**Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

**2.6 Opțiuni ale populației**

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

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

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ****3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

**3.2 Prevederi ale PUG**

Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș nu conține prevederi urbanistice deosebite pentru această zonă a orașului. El a fost întocmit și aprobat în decursul anului 2000 și practic este depășit în raport cu interesele actuale ale populației. Planul Urbanistic General nu conține pentru zona studiată prevederi legate de căi de comunicații, folosirea terenurilor, lucrări majore, echipare edilitară sau protecția mediului. În noul PUG Caransebeș se propune restructurarea și construirea întregii zone în regim rezidențial.

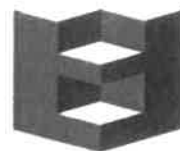
**3.3 Valorificarea cadrului natural**

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

Pe parcelele destinate construcției de locuințe, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 30% din suprafața lotului.

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe individuale tip duplex și înșiruite este de maxim P+1E.

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



Condițiile de fundare a terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune. Construitibilitatea 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 Muntele Nemanu, stradă care în dreptul terenului studiat are prospect de aproximativ 10,00 m. Se propune modernizarea acestei străzi cu un carosabil de 7,00 m – câte o bandă de circulație pe sens și trotuare pietonale de 1,50 m lățime.

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcelele proprietate particulară. Pentru funcțiunile complementare, dacă este cazul, numărul de locuri de parcare se va dimensiona în raport cu specificul funcțiunii propuse și vor putea fi amplasate pe parcela proprie.

În funcție de dezvoltarea transportului în comun, se poate înființa o linie de transport în comun cu autobuze, care să aibă o stație pentru călători în zona Străzii Muntele Nemanu, la intersecția acesteia cu Strada Acces Cartier Teiuș și cu Strada Vârful Piatra Albă. Intersecțiile care se amenajează vor fi simple, impunându-se realizarea curbelor de racord a carosabilului cu raze de minim 6,00 m, pentru circulația autovehiculelor lungi din categoria mașinilor de intervenție și asistență.

#### **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 străzii propuse. În acest sens se prevăd trotuare având 1,50 m lățime la drumurile descrise anterior.

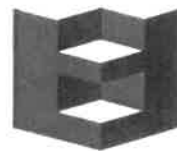
Trotuarele vor fi concepute astfel încât să aibă trasee continue, fără denivelări de teren (trepte, rampe abrupte) pentru a face posibilă circulația mijloacelor de deplasare a persoanelor cu handicap locomotor.

### **3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

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

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 construitibilitate a zonei.

Bilanțul teritorial a fost realizat comparativ, în situațiile existent – propus. Acesta



se găsește la finalul memoriului de prezentare, sub formă tabelară.

**Principali indici urbanistici sunt:**

Locuințe tip duplex și înșiruite max. P+1E POT maxim = 40%, CUT maxim = 0,90

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1 Situația existentă**

În zona studiată, pe Strada Muntele Nemanu există rețele de alimentare cu apă și canalizare, acestea aflându-se în intravilanul Municipiului Caransebeș. Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura prin bransarea locuințelor la rețeaua publică în sistem centralizat al Municipiului Caransebeș, prin extinderea acestora, dacă e cazul. De asemenea zona are rețea de energie electrică.

#### **3.6.2 Situația propusă**

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

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

**SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELE PROPRII:** minim 30% din suprafața parcelei.

#### **Alimentare cu apă**

Suprafața totală a zonei studiate este de 2 695 m<sup>2</sup> conform C.F. nr. 45685 și 45684 Caransebeș cu nr. cad. 45685 și 45684 și va avea din punct de vedere al zonificării funcționale obținerea a 5 de parcele pentru locuințe tip duplex și înșiruite în regim de înălțime P+1E.

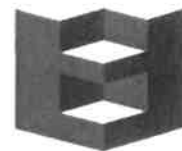
Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Municipiului Caransebeș, rețea administrată de S.C. AQUACARAȘ S.A. și existentă pe Strada Muntele Nemanu.

Rețeaua de alimentare de apă este amplasată în zona verde aferentă străzii proiectate în P.U.Z. astfel încât să se poată bransa fiecare clădire propusă. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu câmine de vane și hidranți de incendiu supraterani.

Pe bransamentele de alimentare de apă, la cca. 1 m față de limita de proprietate se amplasează câte un câmin de apometru pentru fiecare parcelă în parte.

#### **Canalizare menajeră**

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe tip duplex și înșiruite va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare și bucătării. Locuințele se vor racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al Municipiului Caransebeș, canalizare existentă și administrată de S.C. AQUACARAȘ S.A.



**Canalizarea generală a zonei va funcționa pe principiul gravitațional.**

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

### **Canalizarea pluvială**

Apele de ploaie de pe suprafața aleilor, clădirilor și a platformelor betonate din zona studiată vor fi colectate individual pe fiecare parcelă, vor fi trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție (amplasat în zona verde înspre stradă), urmând ca apoi apele pluviale preepurate să se descarce în canalizarea orașului.

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

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, separatoare de produse petroliere, bazine de retenție. Preaplina bazinului se dirijează înspre Stația de epurare.

### **Influente ale lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă.**

Lucrările propuse prin prezentul proiect nu influențează obiectivele din zonă, deoarece terenurile învecinate sunt terenuri care au avut funcțiune de depozitare și industrială, agricolă iar întreaga zonă urmează a se transforma într-o zonă rezidențială.

Precizări privind :

1.) Măsuri 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 al Municipiului Caransebeș, prin extinderea acestora, dacă este cazul.

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

Pe fiecare branșament de apă al fiecărei locuințe 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 sunt apele pluviale, colectate de pe trotuare și alei.

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.

- Se reface stratul vegetal afectat de lucrări.

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

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

### **3.8. Alimentarea cu energie electrică**

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, locuințe, iluminat exterior, stații pompare.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distributie energie electrica etanse ( tip stradal ) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite.

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

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

Rețelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

### **Telecomunicații**

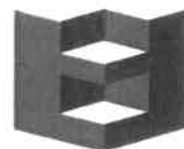
Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

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

### **Rețea TVC**

Se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale prestatorilor de servicii de TV





în cablu. Se vor realiza rețelele de distribuție TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV în cablu pentru imobilele nou construite.

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

### **Gospodărie comunală**

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

**Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor**

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

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

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

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

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

### **Încălzirea**

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

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

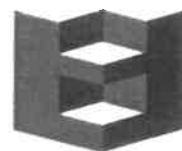
### **Ventilația**

Sistemul de ventilație 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 ventilație simplu prin ventilație naturală realizat prin sistemul vitrat (geamuri) al clădirilor.

Ca metodă alternativă, se admite, pentru spațiile generatoare de umiditate și mirosuri (băi, bucătării, spații de depozitare- cămări, debarale și dressing-uri) se va face prin sistemul de ventilație 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, ventilația (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 curți construcții, 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 prevăd plantații în spațiile verzi propuse. Astfel se crează spre stradă o perdea de protecție care să împiedice propagarea prafului, a zgomotului și a gazelor de ardere de la autovehiculele care circulă în zonă. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

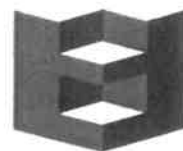
### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

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

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**



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

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

Nu este cazul.

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se prevede realizarea de spații verzi, necesare activităților de recreere a locuitorilor zonei.

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

De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 30% din suprafața lotului.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul. Cea mai apropiată clădire/sit înscrisă în lista de monumente se află la o distanță de 1206,46 m, este vorba de Sit „Cetate” cu codul de monument CS-I-S-b-10806, din zona centrală. Aceste indicații sunt marcate în planul de încadrare în teritoriu din partea desenată, planșa U-01.

#### **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**

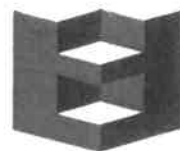
Se vor moderniza străzile din jurul amplasamentului pentru circulația de distribuție în zona rezidențială propusă. Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare se vor elimina disfuncționalitățile din zonă.

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

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

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

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea



utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

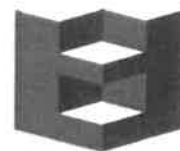
## TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:
  - 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii: grădiniță, școală, dispensar, etc.
  - 1.b. Se încadrează în P.U.G. In curs de execuție.
  - 1.c. Actualmente terenul este intravilan, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.
  - 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 canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:
  - 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, extinderea zonei rezidențiale a localității.
  - 2.b. Nu e cazul.
  - 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
  - 2.d. Nu e cazul.
  - 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
  - 2.f. Nu e cazul.
  - 2.f.i. Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
  - 2.f.ii Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
  - 2.f.iii Nu e cazul.
  - 2.g. Nu e cazul.

### Gospodărie comunală. Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor

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

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere rezultate; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului. Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a sacilor cu 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 bolile 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 etanșeitatea. 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 – dacă este cazul**

Unitățile, vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă.

Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate.

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

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

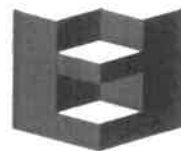
Vor asigura materialele necesare igienei personale pentru utilizatorii grupurilor sanitare din unitate (hârtie igienică, săpun, mijloace de ștergere sau zvântare a mâinilor după spălare etc.); în grupurile sanitare comune nu se admite folosirea prosoapelor textile, ci se vor monta uscătoare cu aer cald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

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

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

#### **Curățarea și dezinfectia:**

- pardoselile se curăță cu ștergătorul umezit în produse de curățare; dezinfectia chimică se face numai dacă suprafețele sunt vizibil murdărite cu sânge sau lichide biologice; măturatul uscat este interzis;
- covoarele și mochetele se curăță prin folosirea zilnică a aspiratorului de praf; aspiratorul de praf trebuie prevăzut cu două filtre, pentru împiedicarea diseminării prafului bacterian; covoarele și mochetele se curăță cu produse de curățare, periodic sau când sunt vizibil murdare; măturatul uscat este interzis;
- pereții și pavimentele, dacă sunt finisate cu materiale lavabile, se curăță cu produse de curățare, periodic și când sunt vizibil murdărite; în cazul finisajelor nelavabile, curățarea se face cu aspiratorul de praf;
- mobila și pervazurile se șterg de praf zilnic, cu material moale, impregnat, pentru a reține praful; obiectele aflate la înălțime și tapițeria mobilei se vor curăța zilnic, cu



aspiratorul de praf;

- W.C.-urile și pisoarele se curăță cu perie, produse de curățare adecvate și se dezinfectează; colacul de W.C. se șterge cu produse de curățare;
- chiuveta va avea suprafața intactă și nu va fi prevăzută cu scurgător de lemn; nu se admit tuburi din cauciuc care să prelungescă robinetele;
- săpunul și dispozitivele pentru distribuția săpunului: săpunul solid se păstrează uscat într-o savonieră care să permită scurgerea apei sau suspendat cu dispozitiv magnetic; este de preferat montarea distribuitorilor de perete pentru săpun; savonierele și distribuitorii de perete se curăță și se clătesc cu apă fierbinte înainte de reumplere;
- echipamentele și materialele de curățenie: cârpele, bureții, periile, ștergătoarele se spală zilnic cu produse de curățare și se clătesc cu apă fierbinte; se usucă și se depozitează uscate.

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

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

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

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

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

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

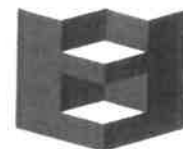
Utilajele folosite trebuie curățate după fiecare operațiune, avându-se în vedere evitarea poluării mediului înconjurător. Se interzice deversarea apelor reziduale direct în sistemul de canalizare.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

Se vor moderniza străzi pentru circulația de distribuție în zona comercială propusă. Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare se vor elimina disfuncționalitățile din zonă.

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 antropoc este privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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

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

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc modernizarea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Dezvoltarea sistemului stradal

Rețea de alimentare cu apă

Rețea de canalizare

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

În prezentul studiu se propune ca tipurile de proprietate să fie de două categorii:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Determinarea circulației terenurilor între deținători.

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

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

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

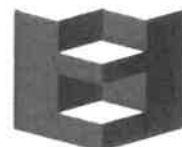
Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

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

### Priorități de intervenție

- modernizarea drumurilor
- extinderea rețelelor

edilitare dacă e cazul



### 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

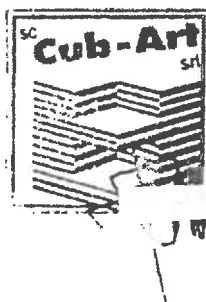
Se propune realizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș care să integreze și studiile anterioare de urbanism care au fost aprobate și să stabilească toate zonele funcționale ale localității, traseele de dezvoltare ale rețelei de comunicație în zonă.

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,

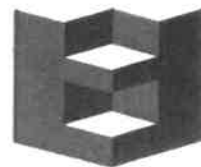
Arh. BALAN Gabriel  
specialist cu drept de  
semnătură în urbanism

Arh. BALAN Adrian  
specialist cu drept de  
semnătură în urbanism



BILANȚ TERITORIAL				
SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
TEREN INTRAVILAN	2 695	100	-	-
LOCUIȚE TIP DUPLEX ȘI ÎNȘIRUITE P+1E	0	0	2 695	100
TOTAL	2 695	100	2 695	100





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL

“Locuințe tip duplex și înșiruite în regim P+1 nivel”

### AMPLASAMENT

Strada Muntele Nemanu, f.nr., Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin  
C.F. nr. 45685, 45684, nr. Cad. 45685, 45684, Suprafață totală = 2 695 m<sup>2</sup>

### BENEFICIARI

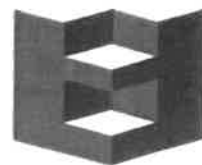
MATEI PETRU, MATEI FLORENTINA-GEANINA, MITIDOI NICOLAE, MITIDOI  
MARIANA

ÎNTOCMIT DE S.C. Cub-Art S.R.L.

Arh. BALAN Gabriel

Arh. BALAN Adrian

iulie 2023



## REGLEMENTĂRI LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

Beneficiarii lucrării sunt MATEI PETRU, MATEI FLORENTINA-GEANINA, MITIDOI NICOLAE, MITIDOI MARIAN, conform extraselor de Carte Funciară nr. 45685 și 45684, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin. Terenurile, proprietate privată, au o suprafață totală de 2 695 m<sup>2</sup>. Zona studiată prin documentația de urbanism este învecinată cu Strada Muntele Nemanu, domeniu public către nord, cu teren particular către est, cu alee de acces proprietate particulară către sud și cu parcela nr. cad 44173, proprietate particulară către vest.

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

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

Suprafața studiată a zonei este de 2 695 m<sup>2</sup>.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de **U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor edifica. În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei cu locuire de tip duplex și înșiruit – Li/p – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1) conform prevederilor PUG Caransebeș aflat în lucru, cu un P.O.T. max. al terenului de 40 % și C.U.T. max. de 0,9.

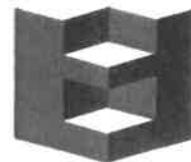
Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Caransebeș, Județul Caraș-Severin.

### PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE: Conținutul Regulamentului

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

**Capitolul 1 - Generalități**

**Capitolul 2 - Utilizare funcțională**



## Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

art. 1 – definirea zonei funcționale.

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei.

art. 3 – funcțiunile adiacente admise ale zonei.

### **REGLEMENTĂRI ZONA DE LOCUINȚE TIP DUPLEX ȘI ÎNȘIRUITE ÎN REGIM P+1 NIVEL**

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

Beneficiarul documentației de urbanism sunt MATEI PETRU, MATEI FLORENTINA-GEANINA, MITIDOI NICOLAE, MITIDOI MARIANA, conform extraselor de Carte Funciara nr. 45685 și 45684 Caransebeș, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin.

Terenul, proprietate privată, are suprafața totală de 2 695 m<sup>2</sup>. Delimitarea zonei studiate este făcută conform certificatului de urbanism prin documentația de urbanism pentru parcelele în cauză conform vecinătăților descrise.

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

art. 4 – utilizări premise.

art. 5 – utilizări permise cu condiții.

art. 6 – interdicții temporare.

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

### **În Capitolul 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se detaliază:**

#### **3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:**

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale.

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice.

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente.

art. 11 – amplasarea față de C.F.

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

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi.

art. 14 – amplasarea față de aliniament.

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

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

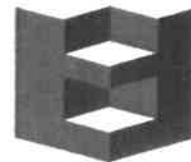
art. 16 – accese carosabile.

art. 17 – accese pietonale.

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

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare.



art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

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

art. 21 – parcelare.

art. 22 – înălțimea construcțiilor.

art. 23 – aspectul exterior.

art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

### **3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri cu referire la:**

art. 25 – parcaje.

art. 26 – spații verzi.

art. 27 – împrejuriri.

## **Zona Li/p – locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P/P+1) în zone parțial neconstituite și dotări de interes local**

### **Capitolul 1 – Generalități**

art. 1. Definierea zonei funcționale

Locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P+1E), conform planșei U04 –

#### **Reglementări Urbanistice – zonificare.**

Zonă parțial neconstituită și dotări de interes local, cu funcțiune rezidențială de densitate mică, cu o structură urbană coerentă.

art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+2E(M).

art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei

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

### **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională**

art. 4. Utilizări permise

- locuințe individuale cu regim de înălțime de P+1E.

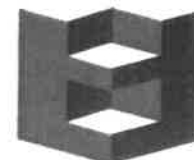
art. 5. Utilizări permise cu condiții

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct) pentru dotări și servicii publice, respectiv comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii).

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

art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a



suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse. În această etapă nu este cazul.

art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

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

### Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii.

art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministrului Sănătății – cu toate modificările și completările ulterioare. Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

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

art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor (Strada Muntele Nemanu).

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul. Calea ferată Lugoj Orșova se află la o distanță de 430,00 m față de amplasamentul studiat.

art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

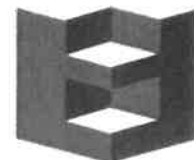
Nu este cazul.

art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

#### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**

Retragere față de aliniament – drumul principal – minim 6,30 m.



art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Retragere fata de limitele laterale – 3,00 m pentru parcelele 1 (față de limita laterală stânga) și 5 (față de limita laterală dreapta) conform planșei **U04 - Reglementari Urbanistice – Zonificare**;

- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau anexe, proiectarea trebuind să fie corelată.

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

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 al Ministrului Sănătății.

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

- Retragere fata de limitele posterioare – minim 7,00m (pentru parcela 1).

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 16. Accese carosabile

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

art. 17. Accese pietonale

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

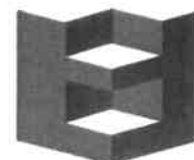
art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente.

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

art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice. Nu este cazul.

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



art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare. Nu este cazul

#### Alimentare cu căldură

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

#### Rețeaua de gaze naturale.

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

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

#### Alimentarea cu energie electrică

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

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

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

#### Telefonie

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

#### Rețeaua cablu TV și internet prin fibră optică

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

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

art. 21. Parcelarea – nu este cazul.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

#### art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

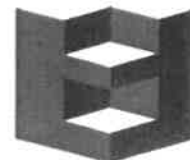
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- regimul maxim de înălțime admis este: P+1E, respectiv 10,00 m.

#### art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

##### a) Dispoziții generale

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

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



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

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

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

#### b) Fațade

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

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

#### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție fie paralelă față de axul străzii, fie perpendicular față de axul străzii, excepție făcând corpurile de clădire care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului, etc.).

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante între 25 grade și 45 grade - fie învelitori tip terasă circulabilă sau necirculabilă. Regimul maxim de înălțime este P+1E. Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceiași tipologie de acoperiș sau altă tipologie astfel încât arhitectul să poată crea o compoziție volumetrică armonioasă.

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

art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe colective).

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

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,9.

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

#### art. 25. Parcaje

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

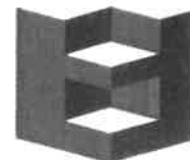
Numărul de parcaje se va stabili conform Anexei 5 la H.G. 525/1996. Astfel, numărul de parcaje se va stabili în felul următor:

- pentru fiecare parcelă cu funcțiunea de locuire individuală se va asigura câte un loc de parcare în interiorul limitei de proprietate și câte un loc de parcare pentru vizitatorii ocazionali.

#### art. 26. Spații verzi

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





obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie spre înaltă pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de lot.

Zona verde aferentă fiecărei parcele va fi de minim 30,00% din suprafața acesteia.

art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

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

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

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

### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG-ului Municipiului Caransebeș. Trasarea tuturor elementelor de pe parcela, respectiv a limitelor de parcela se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate Stereo 1970, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism care se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Întocmit

Arh. BALAN Gabriel  
specialist cu drept de semnătură  
în urbanism

Arh. BALAN Adrian  
specialist cu drept de semnătură  
în urbanism

