



ADINA BOCICAI

LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

VOL.1. MEMORIU DE PREZENTARE

Cap.1. GENERALITĂȚI

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI complexe
COMPLEMENTARE**

Beneficiar: RUSTEMAJ NAIM și RUSTEMAJ CARMEN,
HABERFELLER ALEXANDER, șotia HABERFELLER
HILDEGARD, prin reprezentant: Rustemaj Naim

Amplasament: Caransebeș zonă centrală, ansamblu urbanistic protejat,
UTR 1- Str. Libertății nr. 17

Proiectant general: BIA Adina Bocicai

Data elaborării: mai 2022

1.2. Obiectul lucrării.

- solicitări ale temei program:

Tema de proiectare întocmită de beneficiar urmărește realizarea unor construcții și amenajări în curtea și la frontul lotului aflat în proprietatea privată a beneficiarilor.

S-a solicitat construirea unor imobile cu regim mediu de înălțime, pentru apartamente și spații comerciale. Apartamentele sunt destinate vânzării, sau închirierii, la fel și spațiile comerciale. Clădirea existentă pe lot va fi etajată, cu spații pentru birouri. Se dorește și realizarea la parterul blocurilor din incintă a unor spații de birouri, puncte de patiserie, cafenea, cu terase în aer liber, care să nu contravină reglementărilor privind vecinătatea cu unități de învățământ.

- prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zonă.

PUG –ul Municipiului Caransebeș, prevede o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, din gama: servicii, alimentație publică, birouri, comerț.

Prin PUG au fost detaliate reglementările pentru zone și ansambluri urbanistice protejate, urmând ca prezentul PUZ să se încadreze în regulamentul aferent acestora.

PUG Mun. Caransebeș este în lucru, pentru actualizare, dar detalierea prezentă poate fi inclusă în RLU.

- scopul și necesitatea lucrării

Lucrarea de față nu își propune să rezolve toate problemele din centrul Caransebeșului, dar propune un sistem de îndesire a țesutului urban din centru, creșterea densității ariilor construite și a numărului de locuitori. Se preia modelul insulei alăturate, sau cea de lângă Str. Tribunalului, unde au fost implantate construcții de locuințe sau comerciale P+2 (Mărgan Shopping) în miezul ocupat inițial de grădini. Același sistem s-a utilizat și în curtea liceului, unde au fost construite o sala de sport și atelierul școală. Densificarea zonei centrale va urmări deschiderea de circulații de deservire, prin curți, astfel încât să existe posibilitatea unor racorduri spre străzi în mai multe direcții, formarea de parcuri cu număr adecvat noilor apartamente.

1.3. Surse de documentare

- Studii și proiecte de investiții elaborate anterior PUZ:
 - a) Strategia de dezvoltare durabilă a Jud. CS și a Municipiului Caransebeș, perioada 2014-2020. Strategia națională de dezvoltare-Orizont 2020-2030.
 - b) PUG Municipiul Caransebeș.
- Studii elaborate o dată cu PUZ prezent:
 - d) Studiul geo
 - c) Studiu de insorire
 - e) Studiul istoric

Cap. 2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Orașul Caransebeș are adânci rădăcini în istorie, vestigiile din epoca paleolitică, cea a neoliticului și apoi a fierului, epoca romană, feudală, a principatelor, atestă o intensă viață spirituală, culturală și economică. Pentru prima oară în istorie, în anul 101 e.n., este evidențiată importanța Banatului în cursul războaielor dacice, într-un fragment păstrat din comentariile împăratului Traian. În timpul Daciei romane, la șase kilometri de actuala vatră, se găsea castrul roman Tibiscum (Jupa), construit în anul 106 e.n., dar este posibil ca și pe teritoriul Caransebeșului actual să fi fost o așezare romană.

Secolul al XI-lea este o perioadă de frământări și pătrunderi ale populațiilor migratoare, în special ale maghiarilor, care reușesc să-și exercite dominația asupra zonei Caransebeșului, incluzând-o în cadrul Banatului de Severin, pentru ca în secolul al XII-lea să se producă transferul centrului de greutate de la Tibiscum spre Caransebeș. Acum, se trece de la așezarea antică spre noul oraș medieval, ce se va dezvolta în jurul cetății. Caransebeșul, o zonă de locuire românească compactă, era o așezare importantă, căci în anul 1352 este amintit ca sediu al provinciei Sebeș, iar din anul 1360, ca sediu al Banatului de Severin și centru administrativ, politic și militar al celor opt districte autonome românești din Banat. În secolele al XVII-lea și al XVIII-lea, Caransebeșul a avut o istorie zbuciumată datorită războaielor austriaco-turce, orașul trecând pe rând sub ocupația unuia sau altuia dintre beligeranți. Din 1603, când Caransebeșul este vizitat de cronicarul Szamoskozy Istvan, datează o descriere a acestuia ca „târgul românilor”. În același an, generalul Basta numește Caransebeșul „civitas”.

În 1658, orașul trece sub dominație otomană (timp de 30 de ani), iar în anul 1660, orașul este vizitat de cronicarul turc Evlia Celebi (Evlya Chelebi), care îi face o frumoasă și documentată descriere. A urmat „războiul lung” dintre turci și austrieci, început în anul 1683 și dus, cu unele intermitențe, până în 1699. În 1688, oștile împăratului Leopold I, conduse de generalul Veterani, eliberează orașul și acesta ordonă inginerului Visconti refortificarea cetății, de tip bastionar, după sistemul italian vechi, pentru ca, în 1693, același general, să dea Caransebeșului anumite drepturi, cunoscute sub numele de „Reglementarea”. Din 1718, Banatul, prin pacea de la Passarowitz, trece sub dominația habsburgică. Schimbarea administrației otomane cu cea habsburgică a însemnat intrarea Banatului în sfera de influență a culturii și civilizației occidentale. Printr-un decret imperial din 1762, împărăteasa Maria Tereza înființează unități militare pentru paza granițelor și astfel, în anul 1768, s-a înființat Regimentul de graniță româno-bănățean nr.13 (numărul provine de la Legiunea romană a XIII-a Gemini care a luptat aici, deși în ordinea înființării regimentelor numărul ar fi fost 14). Prin realizarea politicii de înregimentare, Maria Tereza a impus un program absolutist de reforme care a dus la schimbarea radicală a infrastructurii, a aspectului arhitectonic, a întregii vieți sociale, dar mai ales la o dezvoltare economică accentuată.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

După Marea Unire din 1918, orașul se dezvoltă puternic. Comerțul și meșteșugurile înfloresc. Lemnul din pădurile Comunității de Avere va contribui la dezvoltarea prelucrării și comercializării lemnului (fabrici de mobilă, butoaie, parchet, cherestea, furnir). Apar în oraș și fabrici de cărămidă, țiglă și teracote, dar cea mai mare parte a populației lucra în agricultură. În Caransebeș sunt deschise mai multe bănci și case de păstrare pentru finanțarea activităților economice. Se dezvoltă și atelierele de reparații vagoane. Între cele două războaie mondiale, orașul, fiind un important nod rutier și feroviar, cunoaște o dezvoltare accentuată, ajungând de la o localitate de graniță, cu un număr limitat de locuitori (în perioada dominației austro-ungare), la o urbe înfloritoare care se baza mai ales pe comerț, micii meșteșugari și zona agricolă înconjurătoare

După al II-lea Război Mondial au apărut noi întreprinderi și au fost modernizate cele existente. Astfel, în 1971, este dată în folosință uzina de construcții de mașini – ICM, triajul CFR este extins, transportul auto de mărfuri și călători se dezvoltă, iar în 1979 este inaugurat aeroportul din Caransebeș. În intervalul de până la Revoluția din 1989 s-a pus accent pe industrializarea forțată a economiei caransebeșene, în cadrul celei românești, în general.

În anul 1950, s-a renunțat la vechea împărțire teritorială și pentru doi ani, Caransebeșul, a fost reședința regiunii Severin, iar între anii 1950-1968, a fost și reședința raionului cu același nume. În anul 1995 Caransebeșul a fost declarat municipiu.

Din centru comercial, important centru spiritual, reprezentat de Episcopia Caransebeșului, orașul a deveni și centru de prelucrare a metalelor, centru de prelucrare a lemnului, sau centru al industriei alimentare, materiale de construcții. Este un important nod rutier, feroviar, dar este și singurul centru urban al Județului Caraș Severin care are un aeroport.

Caransebeșul formează un pol administrativ, social, care absoarbe populații ale comunelor învecinate.

În prezent, orașul rămâne un important centru cultural, comercial, favorizat de intersecția unor căi rutiere majore, care se vor racorda la autostrada din zona Lugojului.

Maximul populației s-a înregistrat în 1992, când recensământul menționează 31985 locuitori, urmând un spor negativ general, care face ca populația actuală să fie de cca.22.000locuitori. Construcția locuinței de pe lotul analizat datează din sec. al XIX-lea, casă cu supoartă, regim parter. În anii 80 ai secolului 20, a fost introdus gazul metan, lucrare cu țevi aparente, ce produc disfuncționalități.

DATE GENERALE DESPRE CARANSEBEȘ

- atestare documentară 1289
- suprafața teritoriului administrativ – 73580 ha
- populația: cca.22000 loc

2.2. Încadrare în localitate/ teritoriu.

Zona studiată se află în intravilan Caransebeș, zonă cuprinsă între DN 6 (traseu al Străzii Libertății) liceul tehnologic, și dosuri de grădini. Insula construită este mărginită de străzile: Libertății, M.Sadoveanu, Căpitan Iancu Temeș și Proptopop I.Tomici. Limita zonei studiate cuprinde pe lângă lotul propriu și alte parcele ocupate cu funcțiuni diverse:

- CF 41787 Clădire parter cu lot propus spre mobile,are,
- CF 39262 Liceul tehnologic „Dacia” cuprinzând clădirea P+3 a școlii, o sală de sport, cu P înalt, un atelier școală, anexe care aveau rol de cantină, internat sau centrală termică, depozite,
- CF 40687 O clădire alăturată lotului, P+1, cu funcțiune de birouri,
- Locuințe particulare orientate spre Str. Cpt. Iancu Temeș. (CF 38279, Nr. Top. 170/2, 169, 168)



ADINA BOCICAI

LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- Segmente din străzile ce mărginesc cvartalul: Str. Libertății, M. Sadoveanu, Cpt. Iancu Temeș.

Suprafața de studiu va fi de **1,53 ha**, din care cea cu reglementări directe este de **1677 mp**.

Cea mai mare parte a zonei studiate se suprapune cu aria Ansamblului urbanistic protejat „ANSAMBLU URBAN I”, cod: **CS-II-a-B-11058**, datând din sec.XIX. Zona protejată este amplă, cu desfășurare între Str. Episcop N. Popeea, Calea Orșovei, Libertății până la Horea, str. N. Bălcescu, Traian, Cazarmii și Școlii. Limita înfășoară vechiul centru al orașului, unde se găsește o densitate mare a obiectivelor protejate, și subdiviziuni cu alte ansambluri protejate: Zona parcului, P-ța. Gen. I Dragalina, str. Mihai Viteazu 1 și 2. Ca atare, reglementările specifice zonelor protejate vor fi incluse și respectate prin RLU propus.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul analizat se află în intravilan, zona limitrofă celei centrale. Arealul face parte din depresiunea Caransebeșului, reprezentată prin lunca și terasele Râului Timiș, curs mijlociu, zonă de confluență cu Râul Sebeș, cu altitudine medie de 280 m.

RELIEFUL

Zona depresionară a Caransebeșului este mărginită de munți înalți spre est, sud și vest.

Partea cea mai înaltă o formează Munții Țarcu, delimitați de văile Timișului și Bistrei. În acest masiv se pot separa trei subunități: Masivul Petreanu, cu Vârful Pietrei (2192 m), Masivul Țarcu, care culminează cu Vârful Țarcu (2190 m) și Masivul Muntele Mic (1806 m). Masivul Țarcu prezintă mai multe culmi ce se desprind din Vârful Țarcu. Spre nord-est există o culme pe care se găsesc Vârful Căleanu (2192 m), Mătania (2160 m) și Baicu (2123 m), iar spre nord-vest avem culmea Jigoriei (1463 m), care face legătura cu Muntele Mic.

În partea de vest a orașului Caransebeș se găsesc Munții Semenicului. Relieful coboară la nord de Vârful Semenic până spre Vârful Nemanul Mare (1122 m), ce se prelungește printr-o serie de culmi, cum ar fi Dealu Mare (639 m) și Corcana (489 m), ce ajung până aproape de Caransebeș.

În partea de nord avem Masivul Poiana Ruscă, ce se înalță deasupra zonelor depresionare învecinate. Vârfurile cele mai înalte sunt Padeșul (1374 m) și Rusca (1355 m). Din zona înaltă pornesc culmi radiale ce coboară formând zona de dealuri limitrofe.

Depresiunea Caransebeșului, unde este așezat orașul, cu un relief colinar, se termină în zona de terase a Timișului. În general, dealurile din jurul Caransebeșului sunt formate din depozite pliocene, străpuse de șisturi cristaline. Zona cea mai joasă o formează extrema sudică a Câmpiei Lugojului, ce atinge zona depresiunii în nord-vest.

Considerată ca o depresiune submontană, depresiunea Caransebeșului desparte munții înalți și masivi din nord și est, de dealurile joase din vest și de câmpia din nord-vest. Suprafața ei este redusă – circa 1200 kmp (de la Constantin Daicoviciu până la Cheile Armenișului – 40 km, iar de la gara Cornuțel până la est de Bucova – aproximativ la fel). Depresiunea are forma unei cuvette ovale pe direcția NV-SE, cu două trimiteri pe direcțiile V-E și N-S pe văile celor două râuri: Bistra și Timișul superior.



Muntele Mic



M-ții. Poiana Ruscă



Vf. Gugu



ADINA BOCICAI

LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

Clima.

Clima este temperat-continentală, cu nuanţe sub-mediteraneene. Subtipul climatic bănăţean se caracterizează prin circulaţia maselor de aer atlantic şi invazia maselor mediteraneene, ce ace conferă un caracter moderat al regimului termic, cu perioade de încălzire în timpul iernii, cu primăveri timpurii şi cantităţi multianuale de precipitaţii relative ridicate. Mutaţiile climatice actuale, duc la creşteri mari de temperature în perioada verii, influenţate de valuri de căldură de influenţă Sahariană, cu stagnări în bazinul Panonic, zona Câmpiei de vest. Se înregistrează depăşiri ale pragului de confort cu temperaturi de peste 37°C, umiditate peste 80%.

Microclimatul specific zonei este particularizat datorită formei sinuoase a văii Timişului, cu o bună protecţie împotriva vânturilor orientate pe direcţia NV-SE, datorată dealurilor de până la 400m altitudine. Direcţia predominantă a vânturilor din raza Caransebeşului este data de axa văii NNE-SSV, cu o frecvenţă de 23% pentru ambele direcţii. Perioadele de calm cu viteze sub 1m/s, este de 74%.

Temperaturile medii variază între 0°C şi 1°C în lunile de iarnă, iar vara sunt cuprinse între 21 - 23°C, ceea ce demonstrează influenţa sudică în această parte a Banatului. Cele aproape patru luni de primăvară şi toamnă oferă principala caracteristică a depresiunii Caransebeş, din punct de vedere climatic, temperatura medie fiind de 11,5°C.

Clima zonei Caransebeşului este mai caldă decât a munţilor din est (zona Ţarcu), mai rece decât a zonei din sud de pe Dunăre (unde influenţa mediteraneană este mai puternică) şi mai moderată decât cea a câmpiei vestice.

Primăvara este un anotimp relativ călduros cu o medie a temperaturilor de peste 10°C. Trecerea primăvară - vară se face relativ brusc prin călduri timpurii. Media temperaturilor vara, puţin peste 20°C, arată că vara este un anotimp cu călduri potolite, nu sufocante. Trecerea de la vară la toamnă are loc, mai întotdeauna, în mod lent, toamna apărând ca o prelungire a verii, în care temperatura scade treptat.

Temperatura toamnei este ceva mai ridicată decât a primăverii. Trecerea de la toamnă la iarnă se face relativ brusc. Temperatura medie a iernii, peste 0°C, arată că acest anotimp nu este prea friguros. În ultimii 50 de ani, cea mai ridicată temperatură (39,6°C) s-a înregistrat la 4 iulie 2000, iar cea mai scăzută temperatură (-26,8°C) a fost măsurată în ziua de 25 ianuarie 1963.

Regimul vânturilor din zonă este determinat de barierele naturale formate din munţii dinspre est, sud şi deschiderea largă dinspre nord vest, cât şi de curenţii de aer din axa albiei Timişului. În zona Caransebeşului, vânturile bat în puţin peste jumătate din numărul zilelor unui an. Acestea sunt cauzate de două fenomene climatice:

- primul fenomen este briza de munte, care bate ori de câte ori există o diferenţă de temperatură şi presiune între zona alpină şi depresiunea joasă;

- al doilea fenomen este născut în urma schimbării de temperatură între zona joasă a Olteniei şi zona joasă a depresiunii Caransebeşului.

Curenţii de aer ce se formează determină o mişcare puternică de aer în culoarul Timiş - Cerna, apărând un fenomen asemănător cu cel produs prin suflarea aerului la gura unei ţevi. Când cele două fenomene se suprapun, în Caransebeş avem un vânt foarte puternic.

Analizând regimul precipitaţiilor, la Caransebeş, avem o medie de 737 mm/an. Cele mai mari cantităţi de precipitaţii în zona depresionară sunt în lunile mai - iunie, precum şi toamna, în octombrie - noiembrie. Zilele cu zăpadă variază între 25 şi 30 pe an.

Analiza factorilor climatici (temperatura aerului, vânturile şi precipitaţiile) arată că, deşi înconjurată de înălţimi, depresiunea submontană a Caransebeşului prezintă o climă de tranziţie între cea alpină a munţilor din est (zona Ţarcu - Godeanu) şi cea de stepă a câmpiei de la vest de dealurile Buziaşului, cu influenţe ale climei mediteraneene din sud.

Climatul plăcut are influenţe asupra faunei şi florei locale şi permite condiţii bune de locuit pentru populaţia zonei.



ADINA BOCICAI LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

Seismicitatea cf. P 100-2006 este caracterizată de : acceleraţia terenului $a_g=0,12g$, perioada de colţ $T_c=0,70$ sec. Intensitatea seismică este de VII, grade pe scara MKS a intensităţii cutremurelor.

Numărul de zile senine, sau acoperite, se calculează considerând ca zi senină ziua cu 10 ore de strălucire a soarelui. Pentru oraş se estimează 106 zile senine/an, iar cele acoperite este de 146 zile/an. Restul sunt zile cu cer variabil.

Precipitaţiile au un caracter moderat în timpul verii şi relativ abundente în cursul iernii. Valoarea medie anuală este de 960 mm, iar numărul de zile cu acoperire de zăpadă este de 35 zile/an, având o grosime medie de 12 cm. Adâncimea de îngheţ conform STAS 6054/1977, este de 0,75m, cu sensibilitate ridicată.

Seismicitatea cf. P100/1992, este caracterizat de o magnitudine de grad VII, zona „E”, cu parametrii:

$$T_c=0,7$$

$$K_s=0,12.$$

Este un risc seismic scăzut, cf. PATN secţiunea V, cu potenţiale seisme având o perioadă de revenire de cca. 100ani.

Date geomorfologice şi geologice

Geomorfologic, zona interesată face parte din Culoarul depresionar al Timişului superior.

Morfogenetic, zona de luncă este constituită din depozite aluviale (pietrişuri, bolovănişuri şi nisipuri), iar zona teraselor din formaţiuni detritice ca pietrişuri şi nisipuri, acoperite cu depozite proluvio-deluviale (argila roşcată).

Zona înaltă este constituită din depozite argilo-marnoase cu intercalaţii nisipoase.

Altitudinea variază între 210-220 m în sectorul de luncă şi 260 m în sectorul înalt.

Reţeaua hidrografică este reprezentată prin râul Timiş, cu direcţia generală de curgere SE-NV. Lunca are o dezvoltare asimetrică, mai extinsă în partea dreaptă, unde trecerea la zona înaltă se face prin intermediul a 3-4 niveluri de terase, în timp ce, pe partea stângă sunt doar 1-2 niveluri, cu extindere discontinuă.

Geologic, Culoarul depresionar al Timişului s-a format în neogen pe un fundament cristalin fracturat şi străbătut de intruziuni magmatice.

Depozitele neogene sunt reprezentate prin tortonian, alcătuit din conglomerate, pietrişuri, nisipuri şi marne.

În sedimentaţie urmează pannonianul dispus peste tortonian sau direct peste sisturile cristaline.

Este alcătuit din argile nisipoase, cu intercalaţii fin nisipoase, lentile de pietriş şi straturi de cărbune.

Cuaternarul este reprezentat prin depozitele pleistocenului superior care intră în constituirea teraselor, alcătuite din: argile, nisipuri fine, nisipuri argiloase şi pietrişuri.

Holocenul inferior, reprezentat prin depozitele terasei joase, este alcătuit din bolovănişuri, pietrişuri şi nisipuri diferite.

Holocenul superior constituie aluviunile recente ale râului, alcătuite din pietrişuri şi nisipuri care apar la zi în deschiderile malurilor Timişului.

Solul depresiunii Caransebeş este subţire şi sărac în materii hrănitoare. În zona cea mai joasă, albiile minore şi luncile apelor, solul este format din aluviuni noi – nisipuri, prundişuri şi argile. În lungul Timişului solul aluvionar se prezintă sub forma unei fâşii, mai îngustă la sud de Caransebeş – unde albia este mărginită de maluri înalte – şi mai lată în aval, unde zona inundabilă a fost mai mare, în special pe malul drept, care este mai jos decât cel stâng. Aici, la suprafaţă, solul este alcătuit din nisip şi argilă, iar la bază din prundişuri, un amestec care dă naştere celui mai fertil sol din zonă şi unde se cultivă cerealele. Aceasta fâşie îngustă este mărginită, de o parte şi alta, de o suprafaţă întinsă de podzol, solul caracteristic regiunilor de dealuri, sol sărac în humus. Aceste suprafeţe sunt favorabile plantelor de nutreţ şi pomilor fructiferi.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Subsolul bazinului Caransebeș este format, până la mari adâncimi, din roci friabile (argile, nisipuri, pietrișuri), depuse în acest șanț tectonic în neogen. Practic, zona Caransebeșului este o regiune formată din roci moi, înconjurată de jur împrejur de altele alcătuite din roci tari. Rocile mai vechi, pliocene, se întâlnesc pe versantul estic al Timișului, nu ca o fâșie continuă, ci ca niște insule care apar în formațiunile cuaternare. Dincolo de acestea se întinde vasta regiune a șisturilor cristaline, care formează roca predominantă a munților înconjurători.

Date hidrogeologice

Zona depresiunii Caransebeșului este udată de râul Timiș cu afluenții lui.

Timișul, cel mai mare râu al Banatului (cu o lungime totală de 339,7 km, din care 241,2 km pe teritoriul românesc), își are izvoarele în versanții estici ai Munților Semenic, care se unesc cu pâraiele Semenic, Grădiște și Brebu la lacul cunoscut sub numele de Trei Ape. De aici începe Timișul.

Timișul constituie artera hidrografică principală care drenează cursurile de ape din tot spațiul încadrat de Munții Cernei, Țarcu, Muntele Mic și Munții Poiana Ruscă. Primul afluent este Râul Rece, ce vine dinspre Țarcu, în zona Teregova. De aici cursul Timișului își schimbă direcția, orientându-se de la sud către nord. La Armeniș, primește ca afluenți pe Râul Lung și Râul Alb, ambele din zona Țarcu. Ieșind din Cheile Armenișului, în Timiș, se varsă, pe stânga, două râulețe, Slatina și Golețul, râuri ce poartă numele localităților prin care trec.



Timiș



Sebeș

În dreptul Caransebeșului, pe dreapta, Timișul primește Sebeșul, ce adună toate apele din sectorul Muntele Mic.

În zona satului Jupa (Tibiscum), în Timiș se varsă cel mai mare afluent din zonă – râul Bistra – format din Bistra Mare și Bistra Mărului, ce se unesc la Oțelu Roșu. Acestea adună apele din Masivul Godeanu.

La Caransebeș, din cauza pantei reduse, râul descrie largi meandre. În zona Sacu, Timișul intră în județul Timiș. Se varsă în Dunăre pe teritoriul Serbiei.

Sebeșul izvorăște din sudul Muntelui Mic, trece prin Borlova și Turnu-Ruieni și se varsă apoi în Timiș. Până la Borlova are aspectul unui pârâu cu ape repezi și o vale adâncă și îngustă, iar de aici panta devine mică și valea sa se lărgeste treptat.

Caracteristicile hidrogeologice ale stratului freatic sunt strâns legate de depozitele sedimentare constituite în formațiuni aluvionare: bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri.

Din interpretarea hărții cu hidroizohipse și izofreate, rezultă ca direcția de curgere a apei subterane este SE – NV pe malul drept al râului Timiș și SV – NE pe malul stâng, fluxul subteran fiind drenat de râul Timiș.

Caracteristicile hidrogeologice ale stratului freatic s-au determinat din forajele de mică adâncime executate în zonă.

Stratul freatic se dezvoltă în imediata apropiere a suprafeței morfologice, cu grosimi de 5,5-8,5 m, alcătuit din aluviunile râului Timiș: bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri diferite.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ
Acoperișul stratului este format din argila prăfoasă nisipoasă, iar în bază se dezvoltă argila nisipoasă.

Datorită compoziției granulometrice (roci detritice grosiere) permeabilitatea este foarte bună și are un potențial acvifer ridicat.

Din calculul datelor s-au obținut parametri hidrogeologici ai freaticului:

debit specific $q=2.5$ l/s/m

coeficient de filtrare $Kf=31,8$ m/zi

RISCURI NATURALE

- alunecări de teren, avalanșe : nu e cazul, fiind zona de șes.
- inundații : Teritoriul Caransebeșului se regăsește în lista cu unități administrative afectate de inundații. Raza zonei de inundații se limitează în aval de zona orașului, pe traseul Timișului spre Jupa. Pe raza zonelor construite, există lucrări de apărare de mal, îndiguiri. Riscul major apăsarea la confluența Sebeșului cu Timișul, dar prin lucrările de îndiguire, apăsări de mal, riscul a fost mult diminuat.

Primavara, la topirea zapezilor sau în timpul ploilor torențiale se produc foarte frecvent inundații. Revarsările peste maluri sunt favorizate de nenumăratele meandre ale Timișului, de prezenta la mica adâncime a panzei de apă freatică în lunca, cât și datorită procesului activ de aluvionare ce are loc.

Nivelele medii ale apei Timișului se mențin constante tot timpul anului fără a înregistra fluctuații de valori mari.

Se înregistrează mai multe varfuri de viitură:

- viitura de primăvară, cu perioada de manifestare: 07.III – 30.V;
- viitura de vară, cea mai importantă, cu perioada de manifestare: 02.VI – 28.VIII;
- viituri de toamnă și iarnă apar mai rar.

Amplasamentul analizat nu se află în zona inundabilă. Malul Timișului este îndiguit pe cea mai mare parte a traversării prin oraș. Distanța până la malul apei este de cca. 185 m, de la dos de lot.

2.4. Circulația.

Axul major de circulație rutieră este constituit din Drumul Național 6, prin Caransebeș, cu relație spre Timișoara, Reșița, sau spre Orșova, București. În intravilan primește denumirea de Str. Libertății pe zona analizată și face parte din domeniul public municipal. Este un drum modernizat, cu o bandă pe sens și câte o bandă de parcuri în lungul carosabilului, pe ambele laturi. În dreptul obiectivului este amplasată o stație de transport în comun, care se suprapune cu accese auto pe lot.

Deservirea locuințelor existente se face în prezent prin alei - trotuar de maxim 1,5m lățime, care se desprind direct din Str. Libertății, uneori printre parcurile din lungul acesteia. Legea 198-2015 a drumurilor, cât și OG 43-1997 stabilesc regimul drumurilor și pasul intersecțiilor, sau distanțele de siguranță și protecție față de un drum major. Deși este strădă intravilan, traseul DN 6 își păstrează atribuțiile și impunerile, specifice unui drum național. Centura ocolitoare preia în mare parte traficul greu Timișoara-București, dar traficul intern are încă valori ridicate (peste 100 autov etalon/oră)



Disfuncționalități:

- Stație bus în dreptul porților
- Stație bus ocupată de parcare
- trotuare minimale, fără protecții
- rețea de gaz metan aeriană, ce împiedică accesul direct spre spații comerciale, locuințe.

Trotuarele din zona analizată au lățimi de 2 fluxuri, cca. 1,50m lățime, dar nu există protecții față de carosabil prin aliniamente verzi, sau parapet (exceptând zona liceului). Piste de biciclete nu sunt amenajate încă.

Propunerile de ansamblu vor analiza mai multe variante de reglare a disfuncționalităților, în ceea ce privește accesul auto spre curți, poziția stației de bus, sau amenajarea de piste de biciclete, aliniamente de protecție.

2.5. Ocuparea terenurilor.

În zona de analiză, cuprinzând **1,53 ha** există următoarele zone funcționale:

- zone rezidențiale cu regim mic de înălțime, de regulă, construcții înșiruite la front stradal și anexe gospodărești spre dos de curte.
- o unitate de învățământ: liceul tehnologic „Dacia” și Școala postliceală sanitară „Banatul”
- zona rutieră formată din strada principală modernizată, străzi laterale modernizate, parcuri aferente obiectivelor, sau parcuri publice.
- zone verzi amenajate în lungul drumului, insule cu pomi în trotuare principale.

Indicii de ocupare sunt reduși pe lot, POT de cca. 10,2%.

Starea clădirilor, în cele mai multe cazuri, este mulțumitoare:

- Clădirea P+3 a liceului este în stare bună, dar ar merita o renovare prin căptușire termică și utilizarea unor unități de producere a energiei neconvenționale
- Sala de sport este o clădire relativ nouă, dar 1/3 din ferestre sunt blocate pe latura dinspre birourile vecine de clădirea birourilor, amplasamentul acesteia fiind chiar pe limita dintre proprietăți.
- Clădirea atelierelor P+1, necesită renovări, posibil și refuncționalizări, dacă sălile sunt excedentare.
- Corpurile ce mărginesc Străzile M.Sadoveanu și Cpt.Temeș, cu regim parter, sunt în curs de renovare.



ADINA BOCICAI

LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBES



Liceul Dacia



sala de sport



Corp ateliere



Corpuri P spre str. Cpt. Temeș și M. Sadoveanu

- Locuințele de pe Str. Cpt. Temeș sunt în stare bună, dar colțul spre Str. Libertății merită a fi renovat, înălțat, având în vedere alternanța dintre clădirile ce constituie frontul stradal Libertății, cu regim P până la P+3.



clădire de colț

Toate străzile sunt modernizate, există trotuare iar Str. Cpt. Temeș are și aliniamente verzi cu arbori.

Vecinătățile lotului sunt:

- Front stradal : Str. Libertății cu 1 bandă/sens, parcări în lungul străzii, o stație bus, trotuare de cca. 1,5m. Frontul de vis-a-vis este format de Liceul Traian Doda (Ds+P+2E) și blocuri P+3E.



ADINA BOICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- Lateral stânga: o locuință parter, care orientează spre lotul analizat o curte largă, împrejmuită. Casa vecină formează colțul cu Str. Cpt. Iancu Temeș, iar dincolo de aceasta se ridică o clădire cu funcțiuni comerciale la parter și 2 nivele cu locuințe.
- Lateral dreapta: o construcție reprezentând sedii birouri P+M și o locuință P. Dincolo de aceasta se află o școală cu regim de înălțime P+3E, colț cu Str. M. Sadoveanu. Față de incinta școlii se ridică o împrejmuire zidită de cca. 2,0m, iar clădirea locuinței orientează spre lot un calcan alipit la limita de proprietate.
- Dos de lot: incinta școlii, unde se află sala de sport a acesteia, clădirea secundară, cu ateliere, săli de clasă. Lotul este împrejmuit cu zid de 2,0m.

Construcția existentă pe lot, este în formă de L. Este compusă din 4 încăperi, 2 holuri și o baie cu grupuri sanitare. Pe lateral dreapta există o supoartă de 4,5-4,95m lățime pentru acces curte. Spre curte este orientată o terasă descoperită. Are o structură durabilă, acoperiș în 2 ape pe latura spre stradă și într-o apă pe latura din curte.

BILANȚ AL ZONEI REGLEMENTATE-existent

Denumirea zonei	Suprafețe mp	%
TOTAL TEREN	1677,00	100,00
- Suprafață construită la sol	171,00	10,20
- Suprafață desfășurată	171,00	----
- Suprafață curte dalată	200,00	11,93
- Teren împrejmuit- viran	1306,00	77,82
- POT	-	10,20%
- CUT	-	0,10

BILANȚ AL LOTURILOR DIN ZONA STUDIATĂ- existent

Zona funcțională	S. teren mp	S.C. mp	S.D. mp	% din tot.
- Teren analizat propr. Privată Rustemaj Naim	1677,00	171,00	171,00	10,96
- Liceul tehnologic	8255,80	4128,00	6144,00	53,96
- Birouri P+Mși locuință P, prop. privata	526,90	395,20	645,30	3,44
- Locuințe Lm	2382,50	954,00	954,00	15,57
- Străzi, trotuare-publice	2380,20	-	-	15,55
- Aliniamente verzi - publice	77,60	-	-	0,51
TOTAL STUDIAT	15.300,00	5.648,20	7.914,30	100,00
POT	-	-	-	36,92%
CUT	-	-	-	0,52

Dacă indicatorii pe fiecare lot prezintă deficiențe privind zona verde, sau indicele POT pentru zone rezidențiale este peste cel recomandat prin RGU, prin amenajările viitoare se intenționează cel puțin ridicarea indicelui verde, căci asupra locuințelor existente nu se va interveni. Se urmărește în viitor creșterea potențialului zonei, prin valorificarea unor spații vetuste, realizarea de noi trasee de circulație, sau densificare, prin utilizarea terenurilor libere, cu grădini adânci.

2.6. Echiparea edilitară.

Toate clădirile din zonă sunt racordate la:

- sistemul de alimentare cu apă potabilă a orașului, rețea de apă de incendiu
- sistemul de canalizare menajeră a orașului, racordat la stația de epurare



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- energie electrică și iluminat stradal
- rigole pluviale și canalizare pluvială
- rețea de gaz metan cu traseu suprateran pe lângă socluri de clădiri
- telefonie și cablu optic pe stâlpii de iluminat public, sau fațade ale clădirilor

2.7. Probleme de mediu.

Zona analizată este clar una urbană, cu construcții având funcțiuni ce nu produc noxe.

Relația cu cadrul natural este limitată de cadrul construit adiacent. Natura nu participă în zona studiată, decât cu un aliniament verde parțial, al Străzii Libertății. Nu există deschidere spre peisaj.

Riscuri naturale nu sunt prezente pe amplasament. *Riscul antropic* e dat de un trafic auto intens, de suprapunerea unor fluxuri auto, cu cel pietonal, sau stația de bus. Un risc antropic este reprezentat de traseul aerian al rețelei de gaz metan, la nivel de socluri, cu posibile perforări, scăpări de gaze și accese dificile.

Valori de patrimoniu există în imediata vecinătate a lotului studiat, față de care se subordonează propunerile prezente.

Parametrii de analiză ai medilului:

Aerul, poate fi afectat doar de emanațiile de gaze ale mașinilor, Strada Libertății fiind una de trafic major.

Ape de suprafață nu există în imediata apropiere a zonei studiate, Timișul fiind la cca. 185m de terenul propus spre mobilare. Nu există zone de băltire, apa freatică identificată pe lot fiind la cca.2,5m de la sol. Locuințele, birourile și unitatea de învățământ, sunt racordate la sistemul de canalizare, nu există deversări de ape uzate la nivelul solului sau subsolului. Există canalizare pluvială pe toate străzile din zonă.

Solul este puțin prezent în aria studiată, majoritatea incintelor sunt dens construite, au curți dalate, sau asfaltate, și nici nu există depozitări de material, substanțe ce pot duce la degradarea sa.

Zgomotul este datorat în exclusivitate traficului rutier de pe artera principală de circulație.

2.8. Disfuncționalități-sinteză

- Teren aflat în zona centrală a municipiului, nevalorificat eficient
- Din punct de vedere volumetric, la frontul principal există o alternanță de clădiri cu regim de înălțime variat, care descoperă calcane nefinisate, sau zone încheiate doar cu împrejmuiri.
- Din punct de vedere a calității construcțiilor, din nou, există alternanțe între clădiri noi, renovate și clădiri vechi, cu finisaje de slabă calitate, chiar decorațiuni artizanale.
- Aliniamentul stradal este discontinuu desi caracterul zonei este de clădiri înșiruite, și prezintă ondulații cu diferențe de până la 2,7m.
- Traficul major de pe Str. Libertății este generator de zone de risc, de gaze de eșapament și zgomot. Poate fi disturbant pentru zona rezidențială. Ca atare se propun funcționalizări de spații cu birouri, spații comerciale, sau servicii spre front stradal.
- Spațiile comerciale, sau birourile de la axa majoră de trafic, nu au parcări asigurate în incintă, și apar parcările în lungul străzii, chiar și peste stația de bus, sau în fața porților de intrare în curți.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- Poziția stației de bus în dreptul porților de acces în curte, poate crea puncte de conflict.
- Nu există rezervă de spații în domeniul public pentru piste de biciclete, trotuarele sunt la limita celor 2 fluxuri.
- Traseul de gaz metan este suprateran, iar accesul spre locuințe, sau spații comerciale este îngreunat de acesta, se face cu scări ce încălecă țeava de gaz, de cele mai multe ori metalice și care avansează peste trotuar, reducându-i gabaritul.
- Vecinătatea cu obiective protejate face ca modul de intervenție la frontul principal să fie cu pretenții, impunând un regim de înălțime, un tratament aparte al fațadelor, materiale de calitate. Nu e necesar un mimetism, dar tipologia golurilor, modul de acoperire, sau materialele și culorile trebuie să se armonizeze și să pună în valoare clădirile protejate. Prin avizul de oportunitate se face referire la un PUZ Zonă protejată, care nu există în prezent (necontractat).

2.9. Opțiuni ale populației.

La nivel de Direcție de urbanism a Primăriei, nu au fost înregistrate solicitări pentru modificări funcționale, sau volumetrice, în zona analizată, cu excepția rezentei propuneri de densificare.

Din punct de vedere al populației, s-a constatat o cerere continua de locuințe în zona centrală. Faptul că propunerile sunt de apartamente retrase față de traficul major, dat totuși în centru, a făcut ca beneficiarul investiției să primească o serie de solicitări.

Din punctul de vedere al proiectantului, este necesar acest PUZ, care stabilește modul de implementare a unor blocuri cu regim mediu de înălțime, indicatorii maximali și regimul vecinătăților. Este o investiție oportună, care valorifică un teren liber, din zona centrală, unde indicii de ocupare ar trebui să se apropie de cel puțin 50%, iar indicele de uzilizare să crească peste 1,0. Faptul că implanturile de densificare se fac retrase față de frontul stradal, iar înspre stradă se păstrează un regim mic de înălțime, este benefic pentru siluieta urbană. Prin ocuparea lotului cu noi apartamente și funcțiuni complementare, crește necesarul de locuri de parcare într-o zonă deja intens circulată și cu deficit de parcări. Dacă pe lot se poate asigura necesarul pentru apartamentele propuse, pentru spațiile de birouri, comerț și alimentație publică ar fi necesare noi locuri în curți parasite, sau care dispun de un surplus de teren liber. Se identifică prin PUZ astfel de terenuri și se menționează posibilitatea ocupării lor în viitor, sau chiar deschiderea fundăturii create, spre alte ramuri de străzi colectoare. Nu în ultimul rând, se constată deficiențe ale spațiilor din domeniul public, pentru care se fac doar recomandări, urmând ca un proiect mai amplu să stabilească condițiile minime de siguranță și gabarite.

Punctul de vedere al proiectantului PUZCP nu este posibil de obținut, întrucât lucrarea nu a fost contractată în momentul elaborării prezentei documentații.



Cap. 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

- PUG și RLU Municipiul Caransebeș- stabilește funcțiuni admise în zona centrală, modul de intervenție, reguli generale de conformare volumetrică, de echipare edilitară și restricțiile generate de Ansambluri urbanistice protejate.
- Studiul geo definește condițiile de fundare, determinate pe baza analizelor de laborator ale solurilor identificate, de nivelul și natura apelor freatice.
- Studiul istoric și avizul de la Direcția pentru Cultură CS, stabilesc condiții de susținere a frontului principal, materiale de finisaj, subordonarea clădirilor din front Str. Libertății, față de clădirea protejată Liceul Traian Doda. Se alege prin avizul respectiv- varianta 1, cu corpuri de bloc, izolate, corpul din front cu regim maxim de P+1E.

3.2. Prevederi ale PUG.

1. Din punct de vedere functional, PUG admite construcții rezidențiale și funcțiuni complementare de tipul spațiilor comerciale, a birourilor, a spațiilor de alimentație publică, servicii către populație, nepoluante și care nu generează un trafic intens. Regimul de înălțime admis este cel al locuințelor cu maxim 4 nivele -Lm.
2. Pentru zone aflate în aria ansamblurilor urbane protejate, se impun avize ale comisiei de specialitate. Se reglementează modul de aliniere, cu ieșiri de maxim 15cm spre domeniul public pentru decorațiuni, sau modul de amplasare a firmelor. Se impune păstrarea vizibilității spre obiective protejate.
3. Se stabilește ca obligatorie condiția accesului auto și a parcarilor pe lotul propriu, cu spațiu de intrare pentru mijloace de intervenție de **3,8m** lățime și **4,20m** înălțime, curtea având peste 600mp.
4. Stabilește categoria de stradă pentru Str. Libertății -de cat III, rezultată ca urmare a ritmului intersecțiilor, a parcarilor în lungul carosabilului, sau viteza de circulație, desi intensitatea fluxului, ar fi propie pentru o stradă de cat. II.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Nu poate fi vorba de un cadru natural apropiat, zona de studiu fiind în miezul urban al municipiului Caransebeș. Parcul cel mai apropiat este cel central și se află la o distanță de cca.280m față de amplasament, accesibil prin Piața Revoluției.

Bine constituită este zona verde de aliniament din fața Liceului Dacia, cu arbori maturi, sau aliniamentul verde al Str. Cpt. I.Temeș.

Drept corecții, se pot propune doar rectificări de profile stradale, cu amplificarea zonelor de aliniament la Str. Libertății, sau amenajări de zone verzi în cadrul incintei reglementate. Grădinile locuințelor contribuie în mica măsură la formarea unui microclimat mai plăcut, cu influențe punctuale, dar fără coerență și fără posibilitatea majorării acestora. Pentru zone centrale, sau cu spații comerciale, RGU admite un POT de 80%, ceea ce are efect negativ in detrimentul zonelor verzi.

Conform normei ce prevede un necesar de minim 2mp/locuitor, în incintă se vor forma spații verzi care să acopere norma. La numărul de noi locuitori ai parcelei, de cca. 60 locuitori, rezultă un necesar de minim 120 mp zonă verde, eventual un loc de joacă pentru copii de vârstă preșcolară.



3.4. Modernizarea circulației.

Cvartalul analizat este bine definit de conturul unor străzi modernizate:

- strada Libertății cu o bandă/ sens și parcări în lungul său, pe ambele laturi. Există trotuare de cel puțin 2 fluxuri pe ambele laturi, în zone de învățământ există parapet de protecție și o trecere pietonală. În fața obiectivului analizat există o stație de transport în comun. Gabaritul între fronturi este de 16,00m, în dreptul lotului analizat
- Str. M. Sadoveanu, stradă de deservire, cu gabarit redus și trotuare mici. Nu permite dezvoltări, dat fiind gabaritul redus de numai 6,00m, inclusive trotuare. Este o stradă cu sens unic.
- Str. Cpt. I. Temeș, altă stradă cu sens unic, are un gabarit de 15,00m, cu parcări în lungul său pe ambele laturi. Cuprinde 2 trotuare de 1,5-1,8m, spații verzi de aliniament de 1,0-1,2m, pe ambele laturi.

Având în vedere propunerea de mobilare a unei incinte cu cca.20 apt., se impune asigurarea unor străzi interne de deservire. Accesul principal se va face din Str. Libertății, prin supoarta clădirii din front, cu un gabarit actual de 4,5x4,20m. Va deservi parcările necesare acestor apartamente și a birourilor din frontul principal. Este propusă momentan, ca o fundătură, cu parcări și spații de garare, dar poate fi deschisă printr-o curte a unei locuințe, după intervenții asupra statutului juridic asupra acestui teren. Propunerea de deschidere a străzii spre Cpt.I.Temeș va face parte dintr-o etapă viitoare de largă perspectivă. Pentru locatari se va desprinde o alee semicarosabilă, din dale pe șapă de beton, de 3,5-4,0m lățime, care va ajunge la fiecare corp de clădire, pentru a se asigura acces de intervenție pe 2 laturi. Pentru spațiul comercial se va asigura un racord desprins din această alee, cu o platformă de parcare, astfel încât traficul locatarilor să nu fie blocat de staționarea mașinilor utilitare. Suprafața carosabilului va fi cu pavele de beton 8 cm înălțime, iar platforma de parcare va fi cu dale înierbate. Trotuarele se propun cu pavele autoblocante, de 6 cm înălțime, în pat de nisip.

Intrarea în incintă se va face liber, fără porți, semafor intern de trecere în unul din cele 2 sensuri de intrare-ieșire, semnalizare rutieră pe calea principală de trafic auto- Str. Libertății.

La nivelul străzii Libertății se propun următoarele modificări: PT1.

- Anularea unor parcări în lungul străzii, pentru lățirea trotuarului și introducerea de aliniamente verzi, și o pistă de biciclete, sens unic (lățime 90cm).
- Mutarea stației de autobus din dreptul acceselor auto, în fața Liceului Dacia, între trecerea de pietoni și acces carosabil spre birourile existente la nr. 19.
- Îngroparea rețelei de gaz metan între liceu și colt cu Str. Cpt.I.Temeș, pentru a nu încurca accesele auto spre incinte și cele pietonale din trotuar spre spații comerciale. Prin RLU aferent PUG, nu se admit evazări de trepte înspre domeniul public, iar prima treaptă poate avansa doar cu 15 cm față de limita de proprietate.

Prin RGU și RLU, se specifică ca fiecare investiție să-și rezolve pe lotul propriu numărul de parcări necesare. Doar în cazuri speciale, se admit închirieri de locuri de parcare din domeniul public.

Numărul de locuri de parcare/garare propuse pe lotul reglementat, vor fi calculate la un raport de 1/1 față de nr. Apartamente propus, la care se adaugă 20% pentru personalul spațiilor comerciale, sau servicii. La 21 apartamente, rezultă un necesar de 21 locuri parcare/garare+4parcări vizitatori. Suplimentar se pot asigura



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

parcări, sau garaje în spații libere la parter corp C3 cu locuri de parcare pentru alte funcțiuni ale incintei.

La nivel de zonă studiată, prin anularea locurilor de parcare din Str. Libertății, se pierd 5-6 locuri de parcare, care ar deservei o clădire de birouri existentă, sau liceu. Clădirea liceului dispune de o amplă curte, unde pot fi amenajate 16-20 locuri de parcare pentru profesori, sau vizitatori, iar clădirea de birouri are locuri asigurate în incintă, acces prin supoartă. Locuința de colț P+2, Libertății cu Str. I.Temeș, are acces în incintă, unde pot fi asigurate 6-8 locuri de parcare necesare spațiilor comerciale și birouri. Rezultă că, parcările în lungul străzii Libertății nu sunt absolut necesare.

Prin creerea de locuințe colective, se asigură un număr de locuri de parcare conform HG 525, cu un raport de 1/1 apt, dar care poate fi insuficient datorită indicelui de modernizare actual. Locurile de parcare în aer liber, se suplimentează prin locuri de parcare/garare la parterul corpurilor de clădire propuse.

Necesar pentru apartamentele lotului studiat= 21 locuri

Necesar pentru birouri (maxim 10 angajați) = 1 loc

Necesar pentru spații alimentație publică cu 15 locuri la masa = 1 loc

Necesar personal spații comerciale = 1 loc

TOTAL = 24 locuri

Asigurat : 15 locuri parcare în incinta proprie și minim 9 locuri la P liber.

Ca etapă ulterioară, se menționează ca posibilitate deschiderea carosabilului din incintă spre Str. Cpt. I.Temeș, prin curtea unei locuințe parter amplasată la nr.6 Str. Cpt.I.Temeș. Ieșirea poate fi rezolvată fie prin refuncționalizarea și modernizarea imobilului, fie prin utilizarea spațiului curții și a accesului existent.

O data cu amplificarea spațiilor comerciale, se impune și mărirea numărului de parcări, care se pot amenaja în incinta propusă spre refuncționalizare.



Clădire Str. Cpt.I.Temeș nr.6

Varianta a-II-a de mobilare propune deschiderea fundăturii prin curtea liceului, cu racord spre Str. M. Sadoveanu. Această variantă are dezavantajul unui amestec funcțional, posibil discomfort pentru spațiile de învățământ și presupune și o refuncționalizare a unor clădiri din incinta liceului. E mai puțin probabilă și nu se susține.

Gabaritul străzii de deservire a incintei va fi de maxim 4,50m lățime, suplimentat de o pistă de biciclete, sau trotuar de 1,0m, zonă verde la limita de proprietate cu casa nr. 19 și liceu, de 0,5m, pentru trasee utilități. PT.2.

Intervențiile în domeniul public, au valoare de recomandare, și se vor lua în considerare o data cu programul municipiului de amenajare piste de biciclete, revizuirea rețelelor aeriene din front stradal.

Nu se intervine asupra profilului stradal al Str. Mihail Sadoveanu, sau Cpt. Iancu Temeș.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Din punct de vedere al execuției unor clădiri ce necesită probabil, amplasarea unei macarale, aces cu mijloace de transport greu pentru aprovizionarea cu material, se impune deschiderea supantei dinspre Str. Libertății, sau lărgirea deschiderii dinspre Str. Libertății prin demolarea complete a corpului C1. Varianta posibilă în etapa întâi, este cea a intervenției asupra clădirii din proprietatea investitorului numai la zona de supantă.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Conform reglementărilor din PUG, în zona central UTR1, se admit în principal funcțiuni de utilitate publică, instituții, comerț, servicii, dar și locuințe cu funcțiuni complementare.

Zona studiată cuprinde *funcțiuni*:

- Funcțiune de învățământ liceal și postliceal, clădiri cu regim maxim P+3
- Funcțiuni servicii și comerț: clădire P+M
- Funcțiuni rezidențiale cu regim mic de înălțime P/ P+1.
- Funcțiuni conexe: circulații rutiere și pietonale, trasee edilitare și insule cu pomi

Teritoriul analizat se separă în 2 grupe funcționale:

ZONA 1: cuprinde unitatea de învățământ cu spațiile anexă și frontul străzii Libertății. Dacă asupra unității de învățământ nu se fac intervenții, ci doar recomandări cu posibilitatea de refuncționalizare a unor spații mai puțin utilizate, pentru frontul străzii Libertății se propun modificări funcționale și volumetrice: spații comerciale la parter, înălțarea cu cel puțin un nivel a clădirilor existente (2 locuințe parter nr. 15 și 17), marcarea colțului cu Str. Iancu Temeș cu posibil regim P+1+M sau P+2.

Indicii zonei 1: POT = 50%, CUT = 1,00

ZONA 2: cuprinde frontul Străzii Cpt.I.Temeș și incinta propusă spre densificare, cât și anexe ale unității de învățământ. Va fi necesară deschiderea circulației de incintă spre această stradă, printr-o curte, în etape viitoare. Clădirea de locuit P poate fi modificată funcțional, sau poate fi păstrată funcțiunea de locuire, cu condiția menținerii accesului stradal și cea a operațiilor privind tipul de proprietate asupra terenului.

Indicii zonei 2: POT=45%, CUT = 1,3

ETAPE:

-1. Mobilarea lotului CAD41787 cu 2 blocuri și modernizarea clădirii din front stradal, inclusiv rezolvarea infrastructurii (îngroparea conductei de gaz metan aerian), a carosabilului și a parcărilor de pe acest lot. Sunt lucrări care vor fi realizate de beneficiar din fonduri private.

-2. Parcărilor din incinta blocului P+2 colț Libertății/ cpt.I.Temeș se vor rezolva din fonduri private, iar modernizarea profilului stradal Libertății, din fonduri ale bugetului local, sau fonduri structurale pentru realizarea de piste de biciclete în cadrul centrelor urbane. Aceste intervenții din domeniul public au caracter de recomandare, fiind propuse pentru optimizarea circulațiilor pietonale, velo și a siguranței față de un carosabil intens circulat. O retragere de aliniament numai a casei de la nr. 17 nu ar avea nici un avantaj, dimpotrivă, s-ar întrerupe continuitatea aliniamentului existent, și ar contravine reglementărilor de zone protejate.

Prin propunerile prezente se amplifică zona de locuințe cu regim mediu de înălțime, construindu-se 2 clădiri P+3 nivele, cu spații libere și funcțiuni complementare la parter. Clădirea parter din front stradal se modernizează și se ridică la nivel P+1,



ADINA BOCICAI

LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

aliniament la cornişă subordonat cornişei clădirii protejate din vis-a-vis. Prin stabilirea de spații birouri, spații comerciale, înspre front stradal, și propunerea de locuințe în miezul incintei, se urmărește reducerea disconfortului cauzat de traficul major pentru zona rezidențială, crearea unei oaze mai liniștite și ferite de noxele din gaze de eșapament.

Regimul maxim de înălțime este propus de P+3. Nu se recomandă subsoluri, având în vedere nivelul apelor freatice și evacuarea dificilă a apelor pluviale din incintă.

Funcțiunile complementare propuse în zona reglementată sunt:

- spații comerciale în front stradal și birouri la etaj. Funcțiunea de birouri poate ocupa și nivelul parter.
- un punct alimentație publică cu terasă exterioară, la tronson C2 (cofetărie, patiserie, sau cafenea). Program de funcționare propus-diurn, de la 9⁰⁰ până la 20⁰⁰.
- spații libere la parterul tronsonului C3, pentru mici birouri, sau reserve materiale. Se propun parcări, sau garaje la parterul liber al tronsonului C3.

Amplasamentul obiectivelor propuse generează anumite *condiții de conformare volumetrică și a partiurilor*:

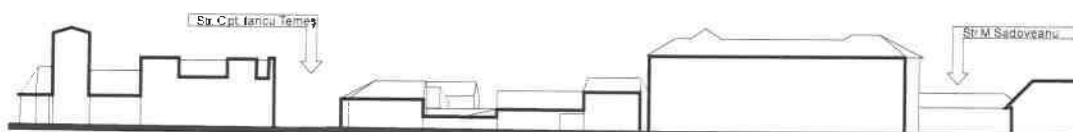
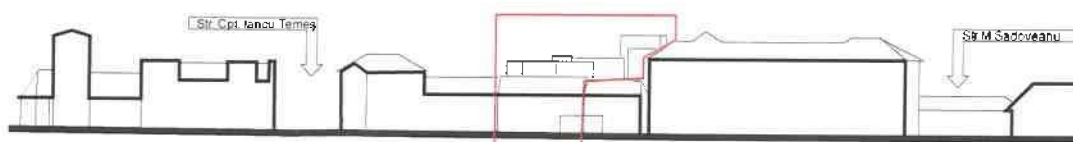
- Suprafețele utile ale apartamentelor vor se vor încadra peste limita minimă specificată în Legea locuințelor 114.
- Se vor orienta calcane spre limite de lot atunci când distanța față de vecin este sub 2,0m, sau se vor forma paravane de vedere la balcoanele care sunt la sub 2,0m față de curți vecine.
- Distanța dintre corpurile propuse și clădiri principale existente va fi de minim H/2 din înălțimea celei mai înalte. Față de locuința de la nr.19 se poate asigura o retragere de 6,8m, ceea ce limitează înălțimea la cornişă corp C3 la -13,60m. Față de spațiile școlare din incinta liceului Dacia, se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, rezultând H cornişă propusă de 15m maxim. Față de sala de sport, zona vestiare, se impune o distanță minimă a clădirii propuse de 3,0m, iar față de corpul central P+1, clădirile propuse vor avea o distanță de minim 15,0m.



- Se va oferi ventilație naturală la toate încăperile (exceptând câteva băi cu ghenă) și iluminat natural conform OMS 119/2014. Camera de colectare a deșeurilor, aferentă fiecărei unități nou propuse, va avea acces spre exterior și ventilație naturală.
- Se va urmări gradul de umbrire pentru construcțiile învecinate, care au ferestre spre lotul analizat și se vor asigura prescripțiile din OMS 119-2014 privind minimul de însorire pentru fiecare încăpere, fie a spațiilor propuse, fie a vecinătăților.

ADINA BOCICAI LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

- Se va urmări încadrarea frontului la aliniamente existente, cât și o arhitectură ce se va încadra în reglementările din PUG și cele ale zonei protejate.
- Analiza riscurilor naturale, dovedește că lotul nu se află în zone de inundare, alunecări de teren. Din categoria riscurilor antropice, specificăm doar alinierea la o arteră majoră de trafic rutier, intens circulată, față de care nu se respectă distanțele de siguranță. Făcând, însă, parte dintr-un țesut urban cu vechime mare, protejat ca ansamblu urbanistic, nu s-au impus retrageri de aliniament masive, ci respectarea celor existente, cel mult 10cm retragere pentru alinierea cu clădirea de colț.
- Din punct de vedere al protecției la incendiu, se vor urmări distanțe de amplasare conform P119-1999, pentru clădiri propuse, cu gradul I de rezistență la foc, față de clădiri cu grad II sau III de rezistență la foc. Atunci când acestea nu pot fi respectate, se impun calcane ca ziduri antifoc, sau împrejuriri rezistente la foc față de anexe semidurabile gr. IV de rezistență la foc.
- Pentru sănătatea locatarilor se vor lua măsuri atât în ceea ce privește iluminatul natural, ventilarea spațiilor, cât și distanțe dintre clădiri pentru vedere directă, umbră (egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă). Distanța dintre ferestre și locuri de parcare va fi de minim 5m, sau 60cm față de calcane.
- Locuința din Str. Cpt.I.Temeș care face parte din etapa viitoare de intervenție, se va reconstrui și poate cuprinde spații libere la parter, locuință la etaj, sau sedii administrative ale unor firme pe ambele nivele.
- Se recomandă modernizarea colțului dintre Str. Libertății și Str. Cpt.I.Temeș, cu ridicarea cel puțin a unui nivel, astfel încât, prin alipire la corp C1 propus P+1, și vis-à-vis cu regim P+2, să se creeze un aliniament omogen la strada principală.

EXISTENT

PROPOS


Indicatorii specifici ai lotului reglementat sunt:

CONSTRUCȚII PROPUSE:

Denumire corp	Regim H	S.Construită mp	S.Desfășurată mp
C1.- birouri, comerț, locuire	P+1E	174,30	276,15
C2.- locuințe colective și spațiu alimentație publică la parter	P+3E	208,00	760,10
C3.- locuințe colective cu spații libere la parter	P+3E	259,00	936,60
TOTAL		641,30	1972,85



ADINA BOCIȚAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

POT propus = 38,24%.

POT maxim = 45%

CUT propus = 1,17

CUT maxim = 1,2

Nr. maxim de apartamente = 21

Pop. estimată = 53 persoane (2,5 locuitori/apt) maxim= 63 pers (3 loc./apt)

Bilanțul teritorial propus pentru zona reglementată direct, este:

Denumirea zonei	S. existente mp	%	S. propuse mp	%
TOTAL TEREN	1677,00	100,00	1677,00	100,00
- Suprafață construită la sol	171,00	10,20	641,30	38,24
- Suprafață desfășurată	171,00	----	1972,84	----
- S. circulații, parcări	0,00	0	425,16	25,35
- S. circulații pietonale	200,00	11,93	170,00	10,14
- Teren împrejmuit- viran	1306,00	77,82	0	0
- Suprafață verde	0,00		440,54	26,27
- POT	-	10,20%		38,52%
- CUT	-	0,10		1,17

*Suprafața de circulații auto a rezultat din însumarea suprafeței de carosabil 122 mp cu suprafața de parcări și platforme înierbate 70% = 425,16 mp.

*Suprafața de spații verzi a fost calculate prin însumarea suprafeței verde de 314 mp cu 30% din suprafața platformelor și parcarilor înierbate = 440,54 mp.

INDICATORI SPECIFICI:

Număr apartamente.....	21 apartamente
cu o cameră.....	6 apt. SU= 27-29,4 mp
cu 2 camere.....	6 apt. SU= 47-54,4 mp
cu 3 camere.....	9 apt. SU= 61-71,2-76,15mp
Număr locuitori.....	53-60 locuitori
Densitatea locuitorilor pe lot.....	357 loc/ha
Suprafață verde/ locuitori.....	8,95 mp/loc
minim la 63 loc.....	7,34 mp/loc
Număr locuri parcare total.....	24 locuri
în aer liber.....	15 loc
la P de bloc.....	9 loc
Su prafață spații comerciale, birouri.....	355,70 mp

La nivel de zonă studiată indicii se modifică astfel:

Denumire	S.existente mp	%	S. propuse mp	%
TOTAL TEREN	15.300,00	100,00	15.300,00	100,00
- S.C.	5648,20	36,92	6433,20	42,05
- S.D.	7914,30	----	10.459,30	----
- S. circulații, parcări	1331,00	8,70	1.784,00	11,66
- S. circulații pietonale	1049,20	6,85	1.440,00	9,41
- S. verde dom. public	77,60	0,51	156,40	1,02
- S. verde, curți - incinte	7.194,20	47,02	5.486,40	36,19
- POT	-	36,92%	-	42,05%
- CUT	-	0,52	-	0,68

POT maxim = 50%.

CUT maxim = 1,0



ADINA BOCICAI LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Operațiile necesare dezvoltărilor propuse sunt:

- refacerea tuturor branșamentelor existente la clădirea din front corp C1, după refuncționalizarea, modernizarea, extinderea prin înălțarea nivelelor: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, cablu optic.
- prelungirea rețelelor existente spre noii consumatori: corp C2 și C3: apă, canal, electric, gaz metan, telefonie, cablu optic.
- îngroparea conductei de gaz metan cel puțin în dreptul acceselor auto din Str. Libertății și în incintă spre C2 și corp C3, pe sub carosabil, trotuare. Pentru funcționarea spațiilor comerciale din front stradal se impun 1-2 trepte de înălțare față de cota trotuarului, care se vor asigura prin retrageri din aliniamentul principal.

Clădirile de locuit vor fi echipate cu băi, bucătării, centrale termice ale unității de locuit, pe gaz metan, internet, telefonie, cablu optic. Spațiile de birouri vor avea doar grup sanitar pentru personal, cu vas WC și lavabou, împărțite pe sexe.

Vor fi obligatorii sisteme alternative de producere a energiei, la corpurile C2 și C3, nou propuse: panouri solare, panouri fotovoltaice.

Incinta va fi deservită de cel puțin un hidrant de incendiu exterior, care să poată asigura jetul spre ambele clădiri nou propuse.

Pentru colectarea deșeurilor se prevede camera de colectare la parterul tronsoanelor C2 și C3, cu tomberoane selective pe 3 fracții: menajer, hârtie/carton și plastic/metal. Se vor încheia contracte cu firmele specializate, sau se prevăd orare de colectare selective. Camerele de colectare deșeuri se amplasează la parter, în relație cu casa scării, și cu exteriorul. Vor fi ventilate natural. În zilele de colectare specificate de firmele specializate, tomberoanele vor fi mutate în zona de supanță, astfel încât să fie direct accesibile celor ce fac colectarea și nici nu blochează trecerea autovehiculelor prin gang (lățime gang de 4,50m). Vor fi poziționate prin grija administratorului de bloc.

3.7. Protecția mediului.

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

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

a) *gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea si condițiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;*

Această documentație creează cadrul pentru dezvoltări de LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, reglementând indici de ocupare și sisteme de echipare edilitară. Zona ce face obiectul acestui studiu are implicații asupra circulațiilor de zonă și asupra cadrului construit direct învecinat. Efectul este local și nu duce la efecte masive asupra mediului, prin dimensiunile și natura activității desfășurate.

b) *gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;*

Implicații asupra zonei pot deriva din modul de includere în PUG, RLU și zone protejate, din viitoarea documentație PUG Mun. Caransebeș. Efectul este local, iar soluția are implicații asupra domeniului public, prin recomandări de modificări de trotuare, piste de biciclete, aliniamente, dar și prin nevoia îngropării rețelei de gaz metan.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

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

Din punct de vedere al relevanței planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, soluția dezvoltată aduce un punct benefic în modul de echipare edilitară prin folosirea energiilor neconvenționale. Totodată, se stabilește dezvoltarea zonelor verzi de aliniament, a pistelor de biciclete la Str. Libertății. Indicele de zonă verde /locuitor, depășește norma de 2 mp/loc, ajungând la cca. 8mp/loc.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Din punct de vedere al agresivității asupra mediului, se poate spune că obiectivul nu are un efect semnificativ asupra zonei, datorită funcționării, a modului de amplasare și a măsurilor impuse prin RLU de atenuare a efectelor negative posibile. Sursa cea mai probabilă de poluare e reprezentată de camera de gunoi, cu rolul colectării deșeurilor și de modul de gestionare a acesteia.

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

Prin echiparea edilitară corespunzătoare, soluția ce se propune pentru această investiție, este conformă cu normelor europene actuale și cu strategiile de reducere a poluanților din atmosferă: economie prin utilizare de energie electrică din sursă proprie- lămpi fotovoltaice la iluminat exterior, LED la interior, surse de energie solară pentru producerea apei calde.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.*

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul liber dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se crează locuri de muncă în perioada construirii, iar apoi locuri de muncă în organizarea activităților comerciale și servicii. Se mărește numărul de apartamente în zona centrală, iar densificarea nu depășește indici stabiliți prin RLU.

b) *natura cumulativă a efectelor.*

Efectele pe care programul propus le are asupra mediului nu sunt cumulative.

c) *natura transfrontarieră a efectelor.*

Nu se produc efecte transfrontaliere.

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

Se asigură gradul de însorire a spațiilor de locuit nou create, cât și cea a vecinătăților, prin poziționare, distanțe de garda între clădiri.

Se asigură spații de igienă personală la fiecare apartament, sau spații de birouri și comerț.

Se asigură iluminatul și ventilația naturală a spațiilor de locuit, sau a anexelor.

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

Propunerile documentației de urbanism se încadrează în aria intravilanului, centru, și nu are cum să afecteze populația învecinată. Prin studii de însorire s-au stabilit distanțe minime între clădiri. Populația nou cantonată în aria lotului, va fi maxim 63 locuitori

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:* Nu e cazul. Obiectivul se situează în afara zonelor naturale protejate, sau obiectivele arheologice, în miezul localității

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural* - nu există valori naturale protejate pe lotul studiat. În schimb, întreaga zonă studiată se include într-un ansamblu urban protejat, cuprinzând mai multe clădiri și spații de parc, protejate. Avizul Direcției pentru Cultură stabilește ca necesară asistența din partea personalului de specialitate la efectuarea de săpături pentru fundații.

(ii) *depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului.*



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Noxe posibile pot fi datorate numai emisiilor de gaze de ardere ale centralelor termice, sau a celor de eșapament de la autovehiculele din incintă. Se vor urmări indicii acceptabili ai fiecărui tip, prin monitorizări regulate.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - indice zonal de ocupare maxim = POT 50%.

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

Nu e cazul. Fiind amplasată în cadrul unei zone protejate construite, se vor urmări condițiile de conformare, sau finisare din RLU aferent PUG Mun. Caransebeș.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu se propun obiective de utilitate publică, cu excepția drumului de incintă, care poate fi trecut în domeniul public, cu o suprafață de 350 mp.

Se intervine asupra domeniului public din Strada Libertății, pentru introducerea pistelor de biciclete, lățirea trotuarelor prin eliminarea unor parcări, mutarea stației de bus, îngroparea conductei aeriene de gaz metan, realizarea de aliniamente verzi ca protecție a pietonilor față de carosabil. Sunt lucrări de largă perspectivă, ce pot fi implementate ca urmare a unui studiu general de introducere a pistelor de bicicletă pe străzile municipiului. Prezentul PUZ face propuneri orientative, cu scopul rezervării de culoare de astfel de circulații velo.

Lucrările de echipare edilitară a incintei și a celor 2 noi clădiri, presupun extinderi de rețele, cu acceptul furnizorilor de rețea, și apoi preluarea traseelor până la puncte de branșare. Lucrări de utilitate publică pe lot:

Nr.	Tip lucrare	Responsabil investiție	Domeniu public, sau firme ce preiau
1.	Semicarosabil de incintă	Investitor	Străzi ale orașului
2.	Semnalizare rutieră	Investitor	Poliția rutieră
3.	Rețea alimentare cu apă	Investitor	Aquacaraș
4.	Rețea canalizare menajeră, pluvială	Investitor	----
5.	Rețea gaz metan	Investitor	Eon gaz
6.	Rețea energie electrică	Investitor	Enel
7.	Rețea telefonie, cablu	Investitor	Telekom/Digi...
8.	Îngropare rețea gaz metan din front stradal în zona obiectivului	Investitor	Eon gaz

Cap. 4. Concluzii. Măsurii în continuare.

Se dorește crearea de noi spații de locuit, în sistem de locuire colectivă, ceea ce va duce la densificarea zonei centrale. În primele etape, accesul auto rămâne tip fundătură, urmând ca în etape ulterioare să poată fi conectat spre Str. Cpt.I.Temeș, prin achiziționare de noi terenuri, sau loturi construite.

Lucrările din domeniul public rămân la latitudinea Primăriei Caransebeș, sunt recomandate, dar nu obligatorii. Propunerile din incinta Liceului „Dacia” sunt orientative, și rămân la latitudinea direcțiunii, a Consiliului Primăriei Caransebeș.

Lucrările de echipare edilitară, accesibilitatea spre lot, sunt obligatorii. Se vor realiza prin grija investitorului, iar până la punctul de branșare vor intra în patrimonial fiecărui furnizor de utilități.

După avizarea și aprobarea PUZ prin HCL Caransebeș, propunerile de pe lotul reglementat rămân obligatorii.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Urmează faza de realizare a construcțiilor propuse, autorizarea fiecărei construcții aparte, în etape de timp diferite.

Valabilitatea PUZ este de 10 ani, timp în care lucrările propuse se pot începe și realiza. După expirarea acestei perioade, dacă nu au fost începute lucrările măcar la una din clădiri, PUZ își pierde valabilitatea. Dacă au fost începute, dar s-a depășit perioada de 10 ani, PUZ poate fi modificat prin noi reglementări datorate schimbării legislației, sau poate fi continuat la forma inițială dacă legile și normativele actuale nu s-au înlocuit, modificat. Orice modificare esențială (funcțională, volumetrică, accesibilitate, vecinătăți...) din PUZ aprobat, duce după sine reluarea procedurilor de avizare, aprobare, ca un PUZ nou.

Dacă prin viitorul PUZCP apar noi restricții, sau modificări esențiale în zona detaliată, prezentul PUZ se va subordona acelor reglementări. Cum PUZCP nu a fost încă început, propunerile prezente pot fi anexate la acesta, sau la PUG în lucru, dacă nu contravin în mod esențial.

PLAN DE MĂSURI, EVALUARE ORIENTATIVĂ Privind PUZ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CARANSEBEȘ

Amplasament: intravilan Caransebeș, Str. Libertății nr.17
CF. 41787 Caransebeș, S=1677 mp

- Beneficiar: Rustemaj Naim, Rustemaj Carmen, Haberfeller Alexander și Haberfeller Hildegard
 - Acțiuni din fonduri private și Perioade estimate pentru realizarea investiției:
 1. Extinderea rețelelor de apă, canal, energie electrică pe trasee subterane, până la cele două corpuri de clădire nou propuse, îngropare rețea gaz metan în Str. Libertății și prelungirea spre amplasamente
Cost estimativ: 43.000 euro
Timp: 5 luni de zile
 2. Amenajare platformă circulații de incintă, trotuare și parcări S=595 mp
Cost estimativ: 15.360 euro (595x30 eu/mp)
 3. Renovare, refuncționalizare, extindere cu 1 nivel, corp C1 (clădire existentă) cu funcțiuni de birouri, spații comerciale și auxiliare
SC = 174 mp; SD = 276 mp
Cost estimativ: 138.000 euro (276x500 eu/mp)
 4. Construire corp C2 locuințe colective P+3, cu un spațiu comercial la parter s=50/150 mp (cafenea, cofetărie, patiserie)
SC= 208 mp; SD = 760 mp
Cost estimativ: 504.000 euro (760x600 eu/mp)
 5. Construire corp C3 locuințe colective P+3 cu spații parcare/garare la P
SC= 259 mp; SD= 936,6 mp
Cost estimativ: 561.780 eu (936,3x600 eu/mp)
 6. Amenajare spații verzi S=474 mp, împrejmuiri, plantări pomi
Cost estimativ: 23000 eu
- TOTAL CHELTUIELI: 1.285.140 euro
8. Vânzare sau închiriere apartamente, închiriere spații comerciale, birouri și alimentație publică.



PLAN DE ACȚIUNE

Lucrare etapa I	Subpuncte	Responsabil
Intervenții pe lotul din proprietatea investitorului	- Demolare corp C1 parțială sau integral, pentru organizarea de șantier	Investitor-fonduri private
	- Construire tronson C2 și C3	Investitor-fonduri private
	- Construire corp C1	Investitor-fonduri private
	- Realizarea amenajărilor exterioare	Investitor-fonduri private
	- Realizarea carosabilului și a parcărilor	Investitor-fonduri private
	- Realizarea tuturor prelungirilor de rețele subterane	Investitor-fonduri private
	- Amenajări de spații verzi, împrejmuiri	Investitor-fonduri private
	- Operațiuni juridice	Trecere în domeniul public a străzii, cedarea către factori responsabili a utilităților comune
Intervenții în domeniul public	- Mutare stație bus - piste de biciclete	Municipiul Caransebeș- fonduri buget local, sau fonduri structurale
	- Îngropare rețea gaz metan Str. Libertății	Delgaz- fonduri proprii și fonduri private ale investitorului

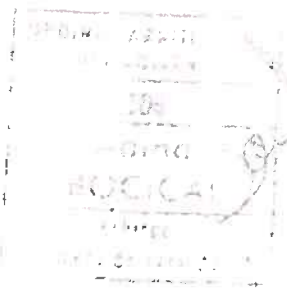
Intocmit: arh. Adina Bocicai



PLAN DE ACȚIUNE

Lucrare etapa I	Subpuncte	Responsabil
Intervenții pe lotul din proprietatea investitorului	- Demolare corp C1 parțială sau integral, pentru organizarea de șantier	Investitor-fonduri private
	- Construire tronson C2 și C3	Investitor-fonduri private
	- Construire corp C1	Investitor-fonduri private
	- Realizarea amenajărilor exterioare	Investitor-fonduri private
	- Realizarea carosabilului și a parcărilor	Investitor-fonduri private
	- Realizarea tuturor prelungirilor de rețele subterane	Investitor-fonduri private
	- Amenajări de spații verzi, împrejmuiri	Investitor-fonduri private
	- Operațiuni juridice	Cedarea către factori responsabili a utilităților comune
Intervenții în domeniul public	- Mutare stație bus - piste de biciclete	Municipiul Caransebeș-fonduri buget local, sau fonduri structurale
	- Îngropare rețea gaz metan Str. Libertății	Delgaz- fonduri proprii și fonduri private ale investitorului

LUCRARE	Subpuncte	Responsabil lucrare	Valoare	Observatii
Eliberare amplasament	Ingropare gaz metan traseu aerian și rețacere trotuar	Investitor Fon gaz	25000 lei din fonduri proprii	transfer spre deținător rețea
	Demolare parțială sau totală corp C	Investitor	17500 lei din fonduri proprii	
	Mutare stație bus pe Str. Libertății	Investitor Politia rutiera Mun. Caransebes	5500 lei din fonduri proprii	
Construcții	Bransare și prelungire utilități în incintă, Comune pt C1,C2,C3	Furnizori de apă, canal, menajer, pluvial, gaz metan, telefonie și electrică	165.000 lei Fonduri proprii	transfer spre deținătorii de rețea și traseelor
	Amenajare alei și carosabil incintă Corp C3 - P+3	Investitor	50.000 lei Fonduri proprii	
	Corp C3 - P+3	Investitor	2.808.900 lei Fonduri proprii	Lucrări apartamentare
	Corp C2 - P-3	Investitor	2.520.000 lei Fonduri proprii	Lucrări apartamentare
	Corp C1 - P+1	Investitor	690.000 lei Fonduri proprii	Lucrări apartamentare
Amenajări exterioare	Imprejmuiri, spații verzi,	Investitor	115.000 lei Fonduri proprii	
	Semnalizare rutieră pt acces auto	Politia locală Mun. Caransebes	15.000 lei fonduri proprii	



Proiectant: arh. Adina Bocerai

Investitor
Rustemaj Naim

Primăria Municipiului Caransebes
Primar Felix Cosmin Bocerai



ADINA BOCICAI

LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent PUZ

Denumire proiect:	PUZ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE COMPLEXE
Amplasament:	CARANSEBEȘ –UTR 1 zonă central, Ansamblu urbanistic protejat CS-II-a-B-11058 Str. Libertății nr.17
Beneficiar:	Rustemaj Naim, Rustemaj Carmen, Habermeller Alexander și Habermeller Hildegard, prin reprezentant Naim RUSTEMAJ
Proiectant:	B.I.A. Adina Bocicai PR.980/2021

I. DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL RLU

Rolul RLU afereent studiului PUZ este de a stabili cadrul legal al construcțiilor viitoare din zona analizată - de a preintâmpina discomfortul dintre zone construite și echipamente tehnologice, utilități, de a limita conflictele dintre vecinătăți. Se stabilesc condiții minime de conformare, volumetrie, indici de ocupare, materiale de construcție recomandate, poziția și modul de rezolvare a echipării edilitare pe zonă, circulații pietonale, carosabile, intervenții în domeniul public, cât și regimul juridic al terenurilor. Ele se conformează regulamentului local de urbanism afereent PUG aprobat, se suplimentează cu norme specifice pentru obiectivul propus, ansambluri și clădiri protejate, și se vor anexa la Regulamentul PUG.

RLU se constituie în piesă de detaliere a propunerilor din planșele de PUZ, stabilește reguli generale de construire, intervenție în sit, echipare edilitară, rezervări cu interdicții de construire. O dată aprobat devine piesă act de autoritate a administrației publice locale și orice intervenție se va face ținând cont de prevederile prezente, în baza cărora se pot autorizații de construire.



ADINA RĂDICALI - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE, CARANSEBEȘ

RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul **MUNICIPIULUI CARANSEBEȘ**, pe baza avizelor eliberate de factorii interesați în conformitate cu Legea 50/1991.

Aplicarea prevederilor prezentului RLU trebuie să asigure corelarea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității, protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Modificarea Planului Urbanistic Zonal, implicit RLU, se face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

Valabilitatea PUZ și RLU este de minim 10 ani, dacă nu apar documentații de ordin superior care să-l modifice, sau se schimbă esențial funcțiunea, indicatorii propuși.

Baza legală a elaborării

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicative GM -01-2000, aprobat cu ordinal MLPAT 176/N 16.08.2000
- Ghid pt elaborarea RLU- indicative GM-007-2000 aprobat prin ordin MLPAT 21/N/2000
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea locuinței 114/1996, actualizată
- OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat prin O 994/2018
- RGU aprobat prin HG 525/1996, republicat
- PATN cu secțiunile aferente
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, actualizată
 - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, actualizată;
 - Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, republicată, actualizată;
 - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, actualizată;
 - Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată, actualizată;
 - Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, actualizată;
 - Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 198/2015 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Codul civil din 2009, actualizat



ADINA BOCICAI

LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

Prezentul PUZ apare ca urmare a eliberării CU nr 74/02.04.2021 de către Direcția pentru urbanism și amenajarea teritoriului a Municipiului Caransebeș și a Avizului de oportunitate nr. 14186/07.07.2021 al Primăriei Municipiului Caransebeș.

Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. în curs de elaborare – orașul Caransebeș cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orașului Caransebeș.

DOMENIU DE APLICARE

RLU aferent studiului PUZ se aplică pentru acțiunile de implementare ale obiectivelor specificate prin prezentul PUZ pe lot CF 41787. Se fac referiri la terenuri din domeniul public, sau la trasee de echipare edilitară zonală, se elaborează condiții obligatorii pe terenurile implicate direct și propuneri orientative pentru loturile riverane, sau domeniul public municipal.

Acest PUZ se aplică pe teren din domeniul privat al persoanelor fizice și juridice, cât și domeniul public al Mun. Caransebeș și se prevăd lucrări de intervenție în raza afectată. Suprafața analizată cuprinde mai multe loturi și circulații limitrofe, care determină condiții pentru terenul direct reglementat.

Suprafața direct reglementată este cuprinsă pe CF 41787 Caransebeș, intravilan, suplimentată de circulații limitrofe lotului.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse, de interacțiunea cu fronturi aflate în Ansamblul urbanistic protejat.

Zonificarea funcțională propusă:

ZONA 1. Zonă de funcțiuni comerciale, administrative, culturale, învățământ

Include - corp C1 din terenul de dezvoltare

ZONA 2 Zonă de locuințe colective și spațiu liber la parter, regim maxim de înălțime

P+3-Corp C2 și C3, zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

II.1.1. Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea normelor stabilite din prezentul regulament.

Terenurile agricole, sau curți virane, din zona studiată își schimbă funcțiunea conform planșei de zonificare și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

Articolul 4 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor (RGU)

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de



ADINA BOCICAI

LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.

(2) Condiţia de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în detaliere ale zonelor funcţionale ale prezentului regulament.

- Destinaţia terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
 - Funcţiunile urbane reprezintă activităţi umane specifice care se desfăşoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial şi definite de indicatori spaţiali şi indicatori de funcţionare.
 - Ţesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularităţi ce ţin de funcţiunea specifică dominantă, tradiţia culturală, condiţiile de mediu, şi care e definită de configuraţia parcelelor şi a tramei stradale, distribuţia spaţiilor publice şi a spaţiilor private, volumetrie şi modalităţi de ocupare a parcelelor de construcţii etc.
 - Prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localităţi zonele funcţionale omogene, precum şi funcţiunile dominante şi complementare ale acestora, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalităţile de construire la nivelul fiecărei zone funcţionale şi se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncţionalităţilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecţia zonelor şi clădirilor valoroase etc.).
 - Identificarea compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei propuse (inclusiv terenul aferent) si funcţiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situaţia autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcţia propusă şi structura funcţională a zonei aferente.
 - Integrarea în zonă a construcţiilor noi se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât şi a celor privind amplasarea si conformarea construcţiilor, în acord cu destinaţia acestora. În acest sens, trebuie menţionate construcţiile noi din zonele protejate care, desi pot fi compatibile funcţional cu acestea, nu pot fi autorizate decât în condiţiile cuprinse în prezentul RLU.
 - Se admite cf. RGU anexa 1, amplasarea în interiorul zonei rezidenţiale sau a altor zone urbane, a unor funcţiuni asemenea, sau complementare.
- Tipuri de utilizări admise în ţesutul urban analizat:

Construcţii administrative Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât şi în celelalte zone cu activităţi urbane, în funcţie de necesităţile specifice fiecărui tip de activitate. Se admit birouri de banci-finanţe, avocatură, notariale, meserii liberale, altele asemenea.

Construcţii comerciale Unităţile de comerţ alimentar de folosinţă zilnică se pot amplasa şi în interiorul zonelor rezidenţiale (ca funcţiune complementară). Unităţile de alimentaţie publică amplasate în zonele rezidenţiale vor avea înscrise în autorizaţia de funcţionare condiţii care să asigure protecţia acustică, limitarea emisiilor de gaze şi mirosuri, a zonei limitrofe rezidenţiale. Se admit spaţii de vânzare panificaţie, lactate, mezeluri, sucuri, dulciuri, mărunţişuri, textile, pielărie, mărfuri industriale mici, manufactură-croitorie. Nu se admit spaţii de producere a acestor mărfuri sau produse alimentare, nu se admite vânzarea de alcool şi ţigări în zonă.

Construcţii culturale, agrement. Construcţiile pentru agrement (cluburi, săli jocuri, săli de reuniune, evenimente etc.) vor fi amplasate doar în zona externă a incintei analizate.



ADINA BOCICAI

LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ
Construcţii pentru învăţământ – se admit doar în Zona 1, iar în Zona 2 se admit doar spaţii de grădiniţe private, cu program normal, atunci când pot oferi condiţiile stabilite prin norme specifice.

Construcţii pentru sănătate- se admit în Zona 2 doar cabinete medicale, cabinete stomatologice la parter de bloc, atunci când se încadrează în norme specifice. Nu se admit cabinete veterinare.

II.2. Zone construite protejate

În zona studiată există un regim de protecţie pentru Ansamblul urban I, cod CS-II-a-B-11058. În vis-à-vis de amplasament sunt o serie de obiective protejate: Liceul Traian Doda şi clădirea Poştei.

Autorizarea lucrărilor de construire va ţine seama de RLU aferent zonelor protejate din cadrul PUG Municipiul Caransebeş. Documentaţia se supune avizării de către Direcţia pentru Cultură CS.

La executarea săpăturilor cum ar fi fundaţii noi, se vor sesiza factorii responsabili de diagnosticarea unor eventuale urme arheologice-asistenţă de şantier (artefacte, oseminte..)

II.3. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură se realizează în condiţiile respectării prevederilor din RGU.

Delimitarea zonelor de servitute şi de protecţie se va face ţinând cont şi de condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

Zonele de servitute şi de protecţie ale căilor de comunicaţie rutiere, vor ţine seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanţa 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Avizul pentru autorizarea construcţiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice şi în vecinătatea zonei de protecţie a acestora, solicitantul autorizaţiei de construire trebuie să obţină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcţiilor noi cu funcţiuni de locuire se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de drumul public, funcţie de intensitatea traficului şi categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot, şi OMS 119-2014 actualizat 2018).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planşa 5. Plan proprietatea asupra terenurilor din prezentul Plan Urbanistic Zonal. Sunt indicate zonele în care urmează a fi cedate arii pentru circulaţii cat.aIV-a.

Proprietatea asupra reţelelor tehnico-edilitare respectă art.29 din RGU. Pl. 4Echipare edilitară.

II.4. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii.

Igiena şi confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, cât şi prin evitarea amplasării la distanţe necorespunzătoare a construcţiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.

În cadrul spațiilor din domeniul public al Mun. Caransebeș – grupa circulațiilor pietonale și rutiere se admit lucrări de echipare tehnico-edilitară, spații verzi de aliniament, signalistică.

ALINIAMENTUL este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Gabaritul maxim al clădirilor din front nu va depăși aliniamentul în front stradal existent. Acolo unde există diferențe de cote între clădirile învecinate, se vor opera cedări spre domeniul public dacă este cazul.

Ieșirile din gabarit admise, sunt cornișe ale învelitorii, dar nu mai mult de 1,00m, balcoane la etajul 1 dar nu mai mult de 1,20m, straturi de izolare termică și ancadramente, profile, sau o treaptă acces spre spații comerciale, dar nu mai mult de 15cm.

Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniament cu maxim 15 cm, atunci când nu există alte fundații învecinate, caz în care se alipesc, cu rost tasare de 5-10cm.

Terase sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor, sau peste placa ultimului nivel. Se admit terase spre front stradal, numai în condițiile retragerilor de la aliniament la nivel parter. Terasele descoperite nu intră în calculul SC, dar terase acoperite cu structură durabilă, se iau în calculul suprafeței construite.

Se admit marchize, estetice, ce pot ieși peste trotuar cu maxim 1,5m, iar înălțimea lor minima este peste 2,50m. Marchizele, umbrarele, nu pot fi fixate în pardoseala trotuarelor.

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele, poate fi:

- Înșiruit
- Cuplat
- Izolat.

Spre fronturi stradale se va urmări formarea unui sistem construit continuu, susținut fie de clădiri înșiruite, cu acces auto prin supoartă, fie cuplate, sau izolate, dar cu împrejmuiri durabile, tratate similar corpului de clădire.

Față de vecinătăți se vor urmări distanțe de gardă de minim 5cm, atunci când există calcane, sau 2,0m atunci când sunt practicate goluri de vedere, balcoane.

II.5. Reguli privind accesele obligatorii.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 –RGU și a NP 051. privind accesul neîngrădit al persoanelor cu dizabilități.

Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcămînții drumului.

Dimensionarea noii străzi se face pentru categoria a IV-a de circulație rutieră- stradă de deservire locală, cu profil minim de 3,50m lățime. Pavajul străzii și al trotuarului de incintă va fi la cotă unică, se va marca doar prin diferențe de culoare, sau formă, pentru a putea fi folosit de mijloacele de intervenție.

Accesul prin supoartă necesar mijloacelor de intervenție în caz de urgență, va avea un gabarit de 3,80m lățime și 4,20m înălțime, liberă, când suprafața lotului e mai mare de 600mp.



ADINA BOCICAI LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCŢIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEŞ

În dreptul acceselor prin suporață, spre curțile din frontul principal ael Străzii Libertății, se vor prevedea trotuare cu bordură teșită, având o lățime de minim 3,50m (similar accesului mijloacelor de intervenție) și signalistică rutieră adecvată.

La Strada Libertății este recomandată formarea de piste de circulație velo, cu un gabarit de minim 90cm, pentru un sens.

II.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Autorizarea de noi construcții în zona PUZ, se face doar dacă sunt prevăzute racorduri și branșamente la rețeaua de distribuție din sistem urban.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Se impune condiția trecerii în proprietatea publică asupra rețelelor edilitare noi realizate, indiferent de finanțator, de la strada Libertății până la cutiile de branșare ale clădirilor propuse.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, gaze, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă protejată, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor, mascată de brâie, cornișe, din tencuială.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor. Se recomandă montarea în zona suportilor, sau a împrejmuirilor, sub formă estetică

Orice amenajare, sau construcție în curți interioare, va asigura scurgerea apelor pluviale spre lotul propriu, și apoi spre canalizarea pluvială a orașului.

Traseul rețelei de gaz metan, situată suprateran spre Str. Libertății, va fi îngropată sub trotuar, cel puțin în dreptul clădirii nou propuse.

Costul lucrărilor edilitare, inclusiv racordurile, cade în sarcina dezvoltatorului.

II.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunea parcelelor

Se admit construcții pe curți interioare, care depășesc 600mp.

Se admit operații cadastrale, de unificare, sau dezmembrare parcele. Lotul minim construibil, în cazul unor divizări de parcele existente, va fi de 400mp, și sunt îndeplinite condițiile de accesibilitate la drumuri publice, există posibilitatea racordării la rețele tehnico-edilitare din sistem urban.

II.8. Reguli cu privire la parcaje, garaje, spații verzi și împrejuriri

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U.

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

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor. Suprafețele minimale ale parcajelor sunt prezentate la detaliile prezentului articol.

Pentru construcțiile existente, în vederea respectării normelor minimale, administrația publică locală poate să dispună proprietarilor/asociațiilor de proprietari studii și proiecte privind restructurarea curților interioare, cu respectarea tuturor normelor urbanistice necesare destinației actuale ale construcțiilor existente. Studiile vor fi coroborate cu reglementările sistemului public de parcare, sau cu necesarul spațiilor nou create, dacă rămân în sector privat.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele din HGR 525 actualizat.

Se admit spații de parcare/garare la parter libere ale construcțiilor propuse.

Se interzice staționarea, parcare autoturismelor în supoarta clădirii nou propuse, sau pe trotuare, piste de bicicletă.

Orice rampă de acces auto, sau pietonală, se va realiza în interiorul lotului propriu.

Se recomandă realizarea de alei semicarosabile, pietonale, cu îmbrăcămînți permeabile.

Locul de parcare minim va fi de 2,4x5,0m.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține cont de destinația parcelei, de indicele de spațiu verde minim specific zonei funcționale. Plantarea de noi arbori și arbuști din domeniul public, sau privat, nu vor afecta vizibilitatea spre monumentele istorice. În incinte, pomii nou plantați se vor poza la minim 60cm de limita de proprietate, sau se va urmări ca rădăcinile să nu afecteze fundații, ale clădirilor existente, sau împrejmuirile. Distanța dintre arbori nou plantați va fi de minim 5.00m.

Indicii de zonă verde se diferențiază după funcțiunea dominant a parcelei:

- 25% pentru zona de locuințe individuale, sau colective
- 30% pentru spații de înățământ
- 5% pentru spații comerciale

Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu corpul de clădire din în imediata vecinătate.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor laterale sau la fund de lot, nou propuse, va fi de 2.20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

O împrejmuire nouă între 2 proprietăți poate fi realizată astfel, în funcție de poziția pe limite de lot:

- Pe axul limitei de proprietate, atunci când se realizează în comun cu cei doi proprietari, sau cu acceptul scris al vecinului, dacă acesta nu participă la cheltuieli. Părțile zidite vor fi acoperite cu piatră sau țiglă, astfel încât apele să se scurgă spre cel care a inițiat construirea.
- La limita interioară a lotului, atunci când nu există un accept al vecinului. Împrejmuirea nu poate fi retrasă de la limitele cadastrale, decât maxim 5 cm. Se va urmări ca talpa fundației să nu depășească linia virtuală a proprietății. Și în acest caz, acoperirea se va face la părți zidite cu un sistem ce asigură scurgerea apelor spre cel ce a inițiat construirea.

Indicatori specifici pe lot:

- POT maxim..... 45%
- CUT maxim 1,2
- Regim maxim de înălțime..... P+3E
- Suprafață verde minim..... 25%
- Număr maxim apartamente..... 21
- Număr maxim locuitori..... 60

Indicatori specifici în zona studiată:

- POT maxim..... 50%
- CUT maxim..... 1,0
- Regim maxim de înălțime S+P+3
- Suprafață minima spații verzi..... 5% zone comerciale, sau 25% unități de învțământ



III. REGULI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

ZONĂ DE FUNCȚIUNI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, CULTURALE, ÎNVĂȚĂMÂNT

1. Caracterul zonei

- Frontul principal, orientat spre Strada Libertății, este dedicat activităților comerciale, servicii, birouri administrative, culturale, alimentație publică. Nu se intervine asupra Liceului „Dacia”, dar se recomandă căptușirea termică și utilizarea de unități de producer a energiei neconvenționale. Clădirea alăturată cu funcțiuni de birouri se menține neschimbată. Clădirea de colț cu Str. Cpt.I.Temeș se recomandă a se ridica cu minim 1 nivel, a se completa frontul intrerupt de poartă, in sistem de construire înșiruit.
- La clădirea de pe lotul reglementat se propun spații comerciale, sau culturale la parter și birouri la etaj.

2. Servituți, reglementări pentru obiective de utilitate publică

Servituți impuse de modernizarea domeniului public din zona studiată- Str. Libertății sunt de perspectivă: mutare stație bus, lărgirea trotuarului prin eliminarea unor parcări în lungul străzii Libertății, amenajre pistă de biciclete. Palanșa de detaliere- Profil Transversal1.

Deplasarea pietonală și velo, trebuie tratată cu prioritate față de cea rutieră.

Spațiile verzi de aliniament se vor constitui ca barieră de protecție a pietonilor față de circulația rutieră.

Orice reglementare a spațiului public se va face în baza unor proiecte de detaliere, raportat la țesutul urban adiacent.

Toate traseele de rețele edilitare existente, mai ales că zona este inclusă într-un ansamblu urban protejat, se vor muta în subteran, printr-un proiect comun al tuturor deținătorilor de rețea. Nu se admit rețele montate pe fațadele clădirilor din frontul protejat, doar mascate în cazuri strict necesare.

3. Utilizare funcțională

TIPUL DE FUNCȚIUNI ADMISE PE LOT :

- Birouri, spații comerciale, în clădirea existentă C1, extinsă pe verticală și modernizată P+1E. Funcțiunile administrative au fost enumerate la cap.II art.4
- Spații pentru activități culturale- expoziții artă, foto, showroom ș.a.
- Spații alimentație publică de tip cofetărie, patiserie, sau cafenea, la parterul clădirii. Vor fi de mica capacitate, SU cca. 50-70mp, cca. 15 locuri la mese.
- Spații comerciale: alimentare de folosință zilnică, mărfuri industriale de mici dimensiuni ce nu presupun un transport cu mijloace de transport mare.
- spații anexă necesare funcționării birourilor, și a spațiilor de alimentație publică- zona pentru igiena personalului, grup sanitar pentru public,
- Grădiniță PN de mica capacitate, în sistem privat
- Construcții și amenajări edilitare



ADINA BOICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- Amenajări rutiere – subpoartă acces curte, cu gabarit de 3,80x4,20m, sistem de dirijare a fluxurilor de intrare și ieșire spre Str. Libertății, sistem de semnalizare rutieră pe artera principală.
- Spații verzi amenajate în incintă, joase și pomi pe limita de proprietate, sau aliniamente stradale.

TIPURI DE FUNCȚIUNI ADMISE IN ZONA STUDIATĂ:

- Locuire, învățământ, administrație, comerț, alimentație publică, servicii.

Utilizări permise cu condiții:

- Echipamente edilitare - numai în subteranul spațiului public
- Spațiile comerciale vor avea zona de depozitare spre curte, și nu la front stradal
- Zone de colectare a deșeurilor, sau a ambalajelor, se vor include în clădirile propuse, în camera specifică, ventilate, cu colectare selectivă pe cel puțin 3 fracții.
- Spațiile comerciale să nu producă poluare fonică, vizuală, olfactivă
- Spații de alimentație publică admise sunt limitative: cofetărie, patiserie, cafenea-unde nu se servesc băuturi alcoolice, sau se comercializează țigări, zona fiind situată la sub 100m față de unități de învățământ.
- Clădiri existente în zona studiată, cu alte funcțiuni decât cele specificate, pot funcționa în continuare până la solicitarea de modernizare/ extindere/ refuncționalizare, sau modificarea situației juridice a proprietăților.

Utilizări interzise:

- Funcțiuni industriale, de mica producție, baze de transport, depozite, sau unități comerciale/servicii care aduc un aflux mare de autoturisme și mijloace de transport,
- construcții și activități ce pot potența efectele nocive asupra sănătății populației
- construcții ce depășesc indicii maximali admiși pe lot
- depozite en gross, depozite materiale reciclabile, sau materiale de construcții
- garaje individuale în clădiri provizorii, sau permanente, din material nedurabile
- construcții agrozootehnice, indiferent de capacitatea numărului de capete de animale.
- Bucătării de restaurant, patiserii, pizzerii cu zone de producție/preparare, ce nu pot gestiona în mod adecvat evacuarea de gaze, mirosuri, față de zone rezidențiale

4. Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra sistemului parcelar existent.

-Se admit dezmembrări dacă lotul minim rezultat rămâne peste 400mp

-Se admit comasări de parcele în vederea extinderilor funcționale, sau a circulațiilor de deservire.

- Se admit operațiuni cadastrale și notariale necesare în vederea asigurării funcțiunilor și a indicilor stabiliți prin PUZ.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Amplasarea:

Modul de amplasare pe lot este dictat de condiții de iluminare, orientare față de punctele cardinale, fond construit existent în vecinătate și condiții de acces, deschidere spre axe de circulație majoră, mod de intervenție dictate de siguranța clădirilor, cât și condiții compoziționale propuse:

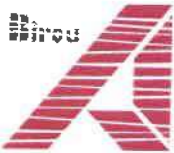
- aliniamente principale
- aliniamente laterale și la dos de lot
- posibilități de dezvoltare în viitor a circulațiilor spre terenuri vecine,
- respectarea regulilor dictate de încadrarea în ansamblu urbanistic protejat
- regim de înălțime limitat în front stradal la nivel P +1 E
- Asigurarea condițiilor de vizibilitate dinspre clădiri propuse și vecinătăți, în temeiul Codului civil, distanță minimă față de limite de lot propusă pentru fațade cu goluri - 3,00m.
- Asigurarea înșurii clădirilor vecine prin ridicarea unor construcții cu regim mediu de înălțime, conform OMS 119-2014.

Amplasarea față de aliniament în front stradal

- În front stradal se impune un sistem de construire înșuruit, păstrând aliniamentul existent.
- Acolo unde există diferențe de aliniere, rezalidurile, sau calcanele, vor fi tratate în concordanță cu fațada principală.
- Prin RLU Mun. Caransebeș, se admit ieșiri spre domeniul public de maxim **15 cm**, pentru ancadramente, brâie decorative, sau căptușiri termice. Excepție fac cornișele care pot avansa 60cm.
- Se admit balcoane peste domeniul public reprezentat de trotuare, dar numai dacă se asigură un gabarit de trecere de **3,50m** față de cota trotuarului.
- Firmele care ies transversal peste trotuar nu pot depăși **0,90cm** peste lățimea trotuarului. Se vor amplasa astfel încât trecerea liberă a pietonilor să nu fie stânjenită de elementul firmei sau a celor de susținere.
- Se admit firme luminoase, sau neluminoase, în planul clădirii, dar subordonate compoziției fațadei, peste goluri de uși, sau vitrine. Se va urmări alinierea lor ca înălțime, dimensiune, față de alte firme existente. Cele luminoase vor fi poziționate astfel încât să nu stânjenească zona rezidențială, sau circulația rutieră. Se vor evita la firmele luminoase culori care concurează cu semnalizarea rutieră prin stopuri.
- Se interzice ieșirea cu trepte sau rampe spre domeniul public. Prima treaptă poate fi evazată cu maxim **15cm** față de planul clădirii.
- Orice nouă construcție, sau prin renovarea unei clădiri existente, nu se pot obtura unghiuri de vedere spre obiectivele protejate situate în zona învecinată.

Amplasarea față de limite laterale sau dos de lot

- Pentru sistemul de construire înșuruit, se admit alipiri de clădiri calcan- calcan, cu condiția asigurării stabilității și neafectarea fundațiilor vecine existente. Rostul dintre clădiri se va etanșa elastic, și se va trata la fațadă în ton unitar cu restul fațadei propuse. La nivel acoperiș sau terasă, se va urmări asigurarea etanșeității rostului.
- Clădirile alipite de limita de proprietate pot avea fundații asimetrice, astfel încât elementele de închidere spre limita laterală să ajungă la fila proprietății.
- Clădirile din sistemul înșuruit de construire, vor avea asigurată scurgerea apelor pluviale pe lotul propriu, de pe șarpantă sau terasă, sau spre canalizarea orașului.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- Se admit doar goluri de ventilare spre lotul vecin, prin rosturi, sau curți de lumină, atunci când distanța dintre ferestre și limita de proprietate este sub 3,00m, sau se lăpșesc la calcan. Distanța minimă față de limitele laterale va fi dictată și de regimul de înălțime și condiția de însorire egală cu H/2 a clădirii celei mai înalte, sau egală cu H față de unitățile de învățământ.
- Balcoanele care ies la mai puțin de 2,0m față de limita de proprietate, vor fi închise cu traforuri, sau ecrane translucide, opace, care să nu permit vederea directă sau piezișă spre curțile vecine.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se admit cuplări ale clădirilor din front cu alte corpuri de clădire situate în incintă.
- Se va urmări orientarea față de punctele cardinale conform OMS 119/2014.
- Se va urmări menținerea însoririi minime a spațiilor de locuit, cf. același ordin.
- Se vor respecta distanțe între corpuri de clădire de 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, în sistem izolat.

Circulații și accese

- Orice construcție va avea în mod obligatoriu acces spre drumurile publice.
- Se recomandă utilizarea în incinte de suprafețe permeabile, care să absoarbă apele meteorice de suprafață.
- Se va asigura securitatea circulației auto dinspre incintă spre drumul public, prin bariere, semaforizare, semnalizare rutieră, în funcție de soluția dictată de administratorul drumului.
- Se va asigura accesul permanent deschis, sau cu posibilitate dirijată de deschidere spre incinte, pentru mijloace de intervenție în caz de urgență: pompieri, salvare, dar și pentru evacuarea deșeurilor.
- se vor asigura condiții de accesibilitate pentru persoane cu dizabilități spre incintă, sau spații comerciale, alimentație publică.
- Orarul de aprovizionare a spațiilor comerciale, sau alimentație publică se va stabili numai diurn, când nu deranjează vecinătățile rezidențiale și când traficul major nu este suprasolicitat.

Staționarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normative în vigoare, în funcție de ocupația spațiilor și vizitatori estimați.
- La funcțiuni cumulate diferite, numărul necesarului de parcări, se cumulează.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor de orice fel în zona de suportă.

Regim de înălțime:

- Conform avizului de oportunitate, se admite un regim de înălțime maxim de P+1E la corpul dinspre stradă și P+3E în incintă.
- Înălțimea unui parter comercial va fi de minim 3,50m.
- Între clădiri alăturate, cuplate, se impune respectarea aliniamentelor de soclu, brăie, cornișe, firme, tipologii de goluri.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Prin HG 525/1996, se stabilește ca aspectul exterior să oglindească funcțiunea și să nu contravină caracterului zonei de implantare.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- Clădirile din ansamblul urbanistic protejat vor fi acoperite spre stradă cu șarpante cu unghiuri cuprinse într 30° - 42° și învelitori ceramice.
- La renovări, refuncționalizări de clădiri din ansamblul urban protejat se vor utiliza materiale de finisaj tradiționale din tencuieli (posibil peste căptușiri termice), tâmplării de lemn, sau cele care imită lemnul natural, o gamă coloristică reținută. Accentele color nu pot depăși 10% din suprafața fațadei.
- La construcții noi se vor utiliza procedee de construire și tratamente de fațadă moderne, care să ateste perioada construirii, dar care să nu intre în concurență cu clădirile protejate. Nu se recomandă copierea mimetică a fațadelor clădirilor protejate.
- Raportul plin-gol, și alura golurilor va fi în concordanță cu caracterul zonei și cu RLU zone protejate aferent PUG Caransebeș.

Echipare edilitară, deșeuri:

- Conformarea clădirilor existente și propuse trebuie să asigure racordarea de rețele subterane și aeriene, spre cele stradale din domeniul public.
- Nu se admit pe fațade din frontul protejat trasee de rețele aeriene, sau echipamente de ventilare, coșuri de evacuare gaze de la CT. Cutiile de branșare la diferite utilități se vor îngloba în nișe ale clădirilor, sau pe pereții subporțiilor.
- În cazuri izolate, atunci când nu există stâlpi de iluminat public, se admit trasee de rețele aeriene pe fațade, dar îngropate în șlizuri în tencuială, sau sub un brâu evazat.
- Se vor organiza platforme de colectare selectivă a deșeurilor, dar numai în interiorul incintei, accesibile firmei colectoare (loc propus de preluare- în supoartă).

Spații verzi.

- Pentru zona I funcțională, spațiul verde minim este de 5%, asimilat cu funcțiunile comerciale cf. HG 525/1996.
- Pentru unități de învățământ, indicele de spații verzi va fi de minim 30%.
- Pentru zone rezidențiale indicele de spații verzi va fi de minim 25%
- Se admit panouri publicitare în zona verde de aliniament, signalistică rutieră și trasee edilitare subterane.

Împrejmuiri:

- În cazul clădirilor din front protejat, se admit împrejmuiri realizate din zidărie plină, cu înălțime de 1,80-2,20m, care preiau tratamentele de fațadă.
- Împrejmuirile laterale pot fi amplasate la limita lotului, în funcție de existența acordului notarial al vecinului (împrejmuire pe mezuină când există acord, sau retras spre incinta proprie când nu există acest acord).

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Se calculează pe fiecare lot în parte, având funcțiuni diverse.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0



Zonă de locuire cu spații complementare la parter, regim de înălțime maxim P+3E

1. Caracterul zonei

- În această subzonă funcțională predomină cea de locuire cu regim mic și mediu de înălțime.
- La clădirea existentă de pe lotul reglementat se propun suplimentări cu două clădiri P+3, cu apartamente ale locuințelor colective. Pe contur Str. Cpt.I.Temeș predomină locuințe cu regim mic de înălțime.

2. Servituți, reglementări pentru obiective de utilitate publică

Servituți impuse de densificarea insulei, pentru desfacerea unor noi drumuri de deservire și completarea deficitului de parcuri publice sau private.

Deplasarea pietonală și velo, trebuie tratată cu prioritate față de cea rutieră.

Se recomandă pentru etape viitoare modificarea statutului unui lot cu o locuință P, pentru zona de parcare și traseu drum de deservire, care ar desface fundături ale altor loturi, spre circulații de colectare a traficului rutier. Categoria de stradă propusă va fi a IV-a, cu un profil de min. 3,50m carosabil, trotuar de 1,00m lățime și aliniament verde 0,50m. Acest drum poate rămâne în domeniul privat dacă dezvoltatorul își asumă întreținerea sa, dar se propune trecerea în domeniul public. Toate traseele de rețele edilitare se vor realiza în subteran, atunci când normele specifice nu dictează altfel. De exemplu- gazul metan de incintă, poate fi amplasat pe împrejmuirea zidită dinspre liceu și nr. 19.

3. Utilizare funcțională

TIPUL DE FUNCȚIUNI ADMISE PE LOT :

- Locuire colectivă în clădiri cu regim maxim de înălțime P+3.
- Spații alimentație publică de tip cofetărie, patiserie, sau cafenea, la parterul unei clădiri. Vor fi de mica capacitate, SU cca. 50-70mp, cca. 15 locuri la mese.
- Spații comerciale de utilizare zilnică, cu aflux redus de marfă.
- Spații administrative, culturale, showroom, birouri, expoziții, învățământ preșcolar
- spații anexă necesare funcționării spațiilor de alimentație publică și comerț, sau administrative- zona pentru igiena personalului, depozite de marfă, ambalaj
- Construcții și amenajări edilitare
- Amenajări rutiere – stradă de tip fundătură etapa I cu deschidere ulterioară spre str. Cpt. I.Temeș.
- Platformă de parcare pentru locuitori.
- Spații verzi amenajate în incintă, joase și arbori în insule din domeniul public.

TIPURI DE FUNCȚIUNI ADMISE IN ZONA STUDIATĂ:

- locuire în sistem individual, cu front stradal de tip înșiruit. P+1E, sau P+1E+M/P+2E pe colț stradal
- comerț, alimentație publică, servicii, administrație.
- garaje din materiale durabile ale locuințelor, în incinte închise.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- anexe ale locuințelor
- parcuri ale locuințelor
- lucrări edilitare și gospodărie a deșeurilor
- spații verzi, grădini florale, sau legumicole

Utilizări premise cu condiții:

- Echipamente edilitare - numai în subteranul incintei cu puncte de branșare mascate
- Zone de colectare a deșeurilor, sau a ambalajelor, se vor include în spații ale clădirilor propuse.
- Spațiile comerciale să nu producă poluare fonică, vizuală, olfactivă
- Spații de alimentație publică admise sunt limitative: cofetărie, patiserie, cafenea-unde nu se servesc băuturi alcoolice, sau se comercializează țigări, zona fiind situată la sub 100m față de unități de învățământ.
- Clădiri existente propuse ca zone deschidere stradală, vor putea funcționa până la modificarea statutului funcțional.
- Spațiile de garare de la parter de bloc, pot fi vândute spre proprietarii de apartamente din blocul respectiv, iar dacă nu sunt ocupate pe o perioadă de 3 ani, pot fi transformate în spații comerciale, servicii, prin schimbare specific funcțional.

Utilizări interzise:

- Funcțiuni industriale, de mica producție, baze de transport, sau unități comerciale/servicii care aduc un aflux mare de autoturisme,
- construcții și activități ce pot potența efectele nocive asupra sănătății populației prin gaze, mirosuri, pulberi în suspensie
- construcții ce depășesc indicii maximali admiși pe lot
- depozite en gross, depozite material reciclabile, sau material de construcții
- garaje individuale în clădiri provizorii, din material nedurabile
- construcții agrozootehnice de creștere a animalelor indiferent de capacitate

4. Condiții de amplasare

Caracteristicile parcelelor

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra sistemului parcellar existent.

-Se admit dezmembrări pentru alte parcele învecinate, dacă lotul minim rezultat rămâne peste 400mp

-Se admit comasări de parcele în vederea extinderilor funcționale, sau a circulațiilor de deservire.

- Se admit operațiuni cadastrale și notariale necesare în vederea asigurării funcțiunilor și a indicilor stabiliți prin PUZ. Se impun lucrări de apartamentare, după recepția blocurilor/clădirilor, iar suprafața de părți comune pentru 3 asociații de locatari va cuprinde: curtea cu circulații auto, parcuri în aer liber, trecerea pe sub poarta din front stradal, spații verzi din incintă. Fiecare asociație în parte, va avea drept părți comune casa scării, zona de boxe, centrala termică de bloc, camera de colectare a gunoiului, terasa, sau podul clădirii.

- se impun condiții de amplasare conform Cod Civil, norme PSI, norme sanitare și relații de bună vecinătate.



ADINA BOCICAI

LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Amplasarea:

Modul de amplasare pe lot este dictat de condiții de iluminare, orientare față de punctele cardinale, fond construit existent în vecinătate și condiții de acces, deschidere spre axe de circulație majoră, mod de intervenție dictat de siguranța clădirilor/locuitorilor, cât și condiții compoziționale propuse:

- ainiamente în front stradal, laterale și la dos de lot
- posibilități de dezvoltare în viitor a circulațiilor spre terenuri vecine,
- respectarea regulilor dictate de încadrarea în ansamblu urbanistic protejat
- regim de înălțime limitat în front stradal la nivel P +1E și în incinte la maxim P+3E, iar pe colt-maxim P+2E
- Asigurarea condițiilor de vizibilitate dinspre clădiri propuse și vecinătăți, în temeiul Codului civil, distanță minimă față de limite de lot propusă pentru fațade cu goluri - 2,00m. Balcoanele care ies din planul clădirii la mai puțin de 2,00m față de limita de proprietate, vor fi obturate cu traforuri, sau vitraje opace, translucide. Vederea piezișă va fi obturată până la distanța de 60cm față de golul unui apartament vecin.
- Asigurarea accesului echipelor ISU pe cel puțin 2 laturi ale clădirilor propuse.
- asigurarea de condiții ISU privind compartimentele de incendiu într-un sistem înșiruit, sau formarea ecranelor oarbe, ziduri antifoc, acolo unde distanțele nu se pot respecta.
- Asigurarea însoirii clădirilor vecine după ridicarea unor construcții cu regim mediu de înălțime.

Amplasarea față de aliniament în front stradal

- În front stradal se impune un sistem de construire înșiruit, păstrând aliniamentul existent.
- Acolo unde există diferențe de aliniere, rezalidurile, sau calcanele, vor fi tratate în concordanță cu fațada principală.
- Prin RLU Mun. Caransebeș, se admit ieșiri spre domeniul public de maxim **15 cm**, pentru ancadramente, brăie decorative, o treaptă, sau căptușiri termice. Excepție fac cornișele care pot avansa 60cm și balcoanele ce pot avansa 90cm.
- Nu se impugn aliniamente în curtea interioară, condițiile de amplasare fiind cele menționate anterior (însoire, vizibilitate, Cod civil, norme PSI)
- Se admit balcoane peste domeniul public reprezentat de trotuare, sau spațiul de părți comune ale blocurilor dar numai dacă se asigură un gabarit de trecere de **3,00m** față de cota trotuarului.
- Firmele care ies transversal peste trotuar nu pot depăși **0,90cm** peste lățimea trotuarului. Se vor amplasa astfel încât trecerea liberă a pietonilor să nu fie stânjenită de elementele firmei sau a celor de susținere.
- Se admit firme luminoase, sau neluminoase, în planul clădirii, dar subordonate compoziției fațadei, peste goluri de uși, sau vitrine. Cele luminoase vor fi poziționate astfel încât să nu stânjenească zona rezidențială, sau circulația rutieră.
- Se interzice ieșirea cu trepte sau rampe spre domeniul public. Prima treaptă poate fi evazată cu maxim 15cm față de planul clădirii.
- Orice nouă construcție, sau prin renovarea unei clădiri existente, nu poate obtura unghiuri de vedere spre obiectivele protejate situate în zona învecinată.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

Amplasarea față de limite laterale sau dos de lot

- Pentru sistemul de construire înșiruit, se admit alipiri de clădiri calcan- calcan, cu condiția asigurării stabilității și neafectarea fundațiilor vecine existente. Rostul dintre clădiri se va etanșa elastic, și se va trata la fațadă în ton unitar cu restul fațadei propuse. La nivel acoperiș sau terasă, se va urmări asigurarea etanșeității rostului.
- Clădirile din sistemul înșiruit de construire, vor avea asigurată scurgerea apelor pluviale pe lotul propriu, sau în canale pluviale stradale, de pe șarpantă sau terasă.
- Clădirile din îndesire pot fi amplasate la minim **1,00m** față de limita de proprietate, dar vor prezenta calcane spre vecini.
- La distanțe sub **2,00m**, se admit doar goluri de ventilare spre lotul vecin, prin goluri cu parapet înalt și geam opac, sau curți de lumină.
- Balcoanele, logiile aflate la sub **2,0m** față de limita de vecinătate, vor fi prevăzute pe contur, sau laterale cu ecrane care vor împiedica vederea directă, sau piezișă.
- Față de clădiri cu funcțiuni publice situate pe loturi învecinate și care au goluri de vedere spre limita lotului analizat, se va menține o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri propuse. Față de alte clădiri învecinate cu alte funcțiuni, se va păstra o distanță de minim H/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu sub 3,00m. Față de sala de sport, care are goluri de vedere spre lotul analizat se va păstra o distanță egală cu H a clădirii celei mai înalte, iar în zona vestiarelor, unde există doar goluri de ventilare se admite o distanță minima de 3,00m până la clădirea propusă.
- Față de anexele semidurabile ale loturilor învecinate cu clădiri propuse, se va păstra o distanță de minim 1,00m, cu condiția ecranării la foc prin împrejmuiri, atunci când nu există construcții cu ziduri antifoc, și nu se constituie un compartiment de incendiu.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se admit cuplări ale clădirilor din front cu alte corpuri de clădire situate în incintă.
- Se va urmări pentru zona rezidențială, orientarea corectă față de punctele cardinale conform OMS 119/2014.
- Se va urmări menținerea înșuririi minime a spațiilor de locuit, cf. aceluiași ordin.
- Distanța dintre două clădiri pe același lot va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai mari, dar nu sub 5,00m.

Circulații și accese

- Orice construcție va avea în mod obligatoriu acces spre drumurile publice.
- Se recomandă utilizarea în incinte de suprafețe permeabile, care să absoarbă apele meteorice de suprafață.
- Se va asigura accesul permanent deschis spre miezul incintelor, sau cu posibilitate dirijată de deschidere spre incinte, pentru mijloace de intervenție în caz de urgență: pompieri, salvare, dar și pentru evacuarea deșeurilor.
- se vor asigura condiții de accesibilitate pentru persoane cu dizabilități spre incintă, sau spații comerciale, alimentație publică.
- Orarul de aprovizionare a spațiilor comerciale, sau alimentație publică se va stabili numai diurn, când nu deranjează vecinătățile rezidențiale și când traficul major nu este suprasolicitat.
- Suprafața de curte, cuprinzând circulații, parcări în aer liber, va deveni parte comună a asociațiilor de locatari.



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

- parcările în aer liber pot fi oferite spre vânzare și protejate cu bariere, inscripționări pe pardoseală cu numărul mașinii.

Staționarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normative în vigoare, în funcție de ocupația spațiilor și vizitaori estimați. Se propune un indice de 1loc parcare/1 apartament + vizitatori
- La funcțiuni cumulate diferite, numărul necesarului de parcări, se cumulează.
- amplasarea parcărilor va fi la minim 5m față de ferestre ale locuințelor, sau la minim 60cm față de calcanele acestora.
- Se interzice staționarea în golul de suspoartă, acces ce trebuie să rămână permanent liber.
- numărul de parcări pentru funcțiuni diverse se calculează conform HGR 525 anexa 5, după destinația spațiilor:

Funcțiune	Capacitate	Locuri parcare
Administrative, birouri	10 salariați	1 loc/10-40 salariați
Comerciale	20-100mp	1loc/200mp arie desfășurată
Alimentație publică	10-20 locuri la masa	1 loc/10 locuri la masa
Învățământ	Toate categoriile	1 loc/5 cadre didactice
Turism	Toate categoriile	1 -4 loc/10 locuri cazare

Regim de înălțime:

- Conform avizului de oportunitate, se admite un regim de înălțime maxim de P+3E.
- Înălțimea unui parter comercial va fi de minim 3,00m.
- Conform HGR 525 art 34. Se admite depășirea regimului de înălțime al clădirilor învecinate cu maxim 2 nivele, atunci când nu fac parte dint frontul protejat.
- Colțurile de stradă pot avea un regim de înălțime mai mare cu 1 nivel față de clădirile înșiruite din front stradal

Aspectul exterior al clădirilor:

- Prin HG 525/1996, se stabilește ca aspectul exterior să oglindească funcțiunea și să nu contravină caracterului zonei de implantare.
- Clădirile din ansamblul urbanistic protejat vor fi acoperite spre stradă cu șarpante cu unghiuri cuprinse într 30°- 42° și învelitori ceramice.
- Se vor utiliza materiale de finisaj tradiționale din tencuieli (dar peste căptușiri termice), tâmplării de lemn, sau cele care imită lemnul natural, o gamă coloristică reținută. Accentele color nu pot depăși 10% din suprafața fațadei.
- Raportul plin-gol, și alura golurilor va fi în concordanță cu caracterul zonei și cu RLU zone protejate aferent PUG Caransebeș.
- Se va urmări alinierea registrelor pe verticală la clădiri în sistem înșiruit.
- Clădirile de locuințe colective, retrase din front stradal, nu se supun aceluiași reguli, ele vor reflecta epoca în care au fost ridicate. Se admit structuri ce vor conferi stabilitatea și rezistența clădirilor, se vor utiliza închideri cu pereți și căptușeli ce vor asigura coeficientul de transfer termic optim în vederea economiei de energie, se admit tâmplării de lemn și PVC. Se admit acoperișuri tip terasă circulabilă, sau necirculabilă, acoperișuri tip șarpantă. Materialele de finisaj exterior vor fi tencuieli și



ADINA BOCICAI LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEXE COMPLEMENTARE -CARANSEBEȘ

zugrăveli rezistente la intemperii, aplicate pe stratul de termoizolație, iar gama coloristică va fi una temperată, nuanțe palide, predominând alb, gri, maro. La nivelul teraselor circulabile de peste nivel 4 al clădirii, se admit case de scară ce pot ajunge la $H_{max} = 15.00m$, pergole, tratamente din structuri traforate de beton, atice zidite cu șorț de tablă ($h_{minim} = 90cm$ de la călcare). Terasese vor avea tratamente termo-și hidro-izolante, pot fi tratate ca grădini verzi cu gazon, sau alte amenajări, câmpuri de pietriș, dale flotante. Se admit și învelitori ceramice, sau tablă tip țiglă, pe șarpanta blocurilor propuse, cu condiția respectării înălțimii maxime admise la coamă, de $+15.00m$.

Echipare edilitară, deșeuri:

- Conformarea clădirilor existente și propuse trebuie să asigure racordarea de rețele subterane spre cele stradale din domeniul public.
- Nu se admit pe fațade din frontul stradal trasee de rețele aeriene, sau echipamente de ventilare, coșuri de evacuare gaze de la CT. Cutiile de branșare la diferite utilități se vor îngloba în nișe ale clădirilor, sau pe pereții subporțiilor.
- În cazuri izolate, atunci când nu există stâlpi de iluminat public, se admit trasee de rețele aeriene pe fațade, dar îngropate în șlizuri în tencuială, sau sub un brâu evazat.
- Se vor organiza platforme de colectare selectivă a deșeurilor, dar numai în interiorul incintei. Loc propus pentru evacuare spre firmele de colectare- în supoarta corpului C1, dar aranjate linear, astfel încât gabaritul circulației autp să nu fie blocat.
- locuințele colective vor avea la nivel parter spații tehnice care să asigure colectarea deșeurilor, a centralelor termice de bloc. Aceste încăperi vor avea un acces din exterior, ventilare naturală, sau forțată, după caz.
- pe terasele, sau învelitorile clădirilor noi sau modernizate, se impune utilizarea de panouri solare, sau fotovoltaice.

Spații verzi.

- Pentru zona II funcțională, cu funcțiuni de locuire spațiul verde minim este de 25% pe fiecare lot în parte, iar pentru comerț, servicii, va fi de minim 5%
- Se admit panouri publicitare în zona verde de aliniament, signalistică rutieră.
- În zona de locuințe colective, se propune un loc de joacă pentru copii de vârstă preșcolară, ferit de traficul auto.

Împrejmuiri:

- În cazul clădirilor din front protejat, se admit împrejmuiri realizate din zidărie plină, cu înălțime de 1,80-2,20m, care preiau tratamentele de fațadă.
- Împrejmuirile laterale pot fi amplasate la limita lotului, în funcție de existența acordului notarial al vecinului (împrejmuire pe mezuină când există acord, sau retras spre incinta proprie când nu există acest accord). $H=2,20m$

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Se calculează pe fiecare lot în parte, având funcțiuni diverse.
Pentru lotul reglementat, indicii sunt:

POT maxim = 45%

CUT maxim = 1,2

Intocmit: Arh. Adina Bocicai.....



BREVIAR DE CALCUL-Rețele de apă și canalizare

1. Date generale

Denumirea proiectului:	PUZ. Locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter
Beneficiar:	Naim Rustemaj și soția Carmen Rustenaj; Alexander Habenfellner și soția Hildegard Habenfellner
Amplasament:	Caransebeș Str. Libertății nr. 17- UTR 1. Zona Centrală CF. 41787 Caransebeș
Proiectant general :	BIA Adina Bocicăi

Zona studiată dispune de rețele publice de alimentare cu apă și canalizare.

Clădirile propuse vor fi echipate cu instalații interioare sanitare de alimentare cu apă rece, caldă și de canalizare menajeră pentru grupuri sanitare, băi și bucătării. Utilizarea apei în clădiri se realizează exclusiv în scopuri menajere -necesități igienice, prepararea hranei. Apa uzată menajeră provenită de la grupurile sanitare din clădiri va îndeplini condițiile de calitate pentru evacuarea în rețelele publice de canalizare conform Normativului NTPA 002.

Pentru alimentarea cu apă potabilă se va realiza o extindere a rețelei publice de distribuție apă existentă amplasată pe strada Libertății. Se va realiza o rețea de distribuție din teava PEHD Pn 10 Dn 110mm cu montaj subteran al conductelor și hidranți de incendiu exteriori, supraterani.

Alimentarea cu apă potabilă a clădirilor propuse se va realiza prin intermediul conductelor de branșament (câte una pentru fiecare clădire). Măsurarea și înregistrarea consumului de apă se va realiza la nivelul consumatorului (bloc), prin intermediul unui debitmetru montat în căminul de branșament. Se va contoriza de asemenea, consumul individual al fiecărui apartament.

Prepararea apei calde de consum se va realiza local, la nivelul fiecărei clădiri prin intermediul centralei termice a fiecărei clădiri.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va realiza o rețea de canalizare proprie în interiorul ansamblului propus cu deversare la colectorul existent în str. Libertății.

Colectarea apelor meteorice provenite din incintă se va realiza printr-un sistem propriu de rigole, iar evacuarea lor se face de asemenea la colectorul existent în str. Libertății.

1. Determinarea debitului necesarului de apă –conform STAS 1343

1.1. Numărul de persoane

$N_1 = 28$ apartamente $= 65$ locuitori

1.2. Consum specific de apă –conform STAS 1343

$q_2 = 180l/om, zi$ -debit specific de apă pentru apartamente in blocuri

1.3. Debitel caracteristice ale necesarului de apă:

-Debitul zilnic mediu :

$$Q_{zimed} = \frac{1}{1000} \times (N1 \times q1) = 11,7 mc/zi$$

$$Q_{zimed} = 11,7 mc/zi$$

-Debitul zilnic maxim :

$$Q_{zimax} = \frac{1}{1000} \times (N1 \times q1 \times Kzi) = 12,87 mc/zi$$

unde coeficientul de variație zilnică $Kzi = 1,10$

-Debitul orar maxim :

$$Q_{omax} = \frac{1}{(1000 \times 24)} 1000l / (N1 \times q1 \times Kzi \times Ko) = 0,6 mc/h$$

$$Q_{ormax} = 0,62 mc/h$$

unde coeficientul de variație orară $Kor = 1,15$

Adaosuri

: pentru intretinere sistem $k = 1,05$

: ptr.pierderi retele $k = 1,10$

$$k_{total} = 1,155$$

Cerinta de apa va fi :

$$Q_{s.zi med} = 1,155 \times 11,7 mc/zi = 13,51 mc/zi$$

$$Q_{s.zi max} = 1,155 \times 12,87 mc/zi = 14,86 mc/zi$$

$$Q_{s.o. max} = 1,155 \times 0,62 mc/h = 0,72 mc/h$$

-Debitul de incendiu exterior considerând un incendiu si un hidrant exterior în funcțiune :

$$Q_{ie} = 5l/s$$

1.4. Debitul de ape uzate-menajer

$$Q_{uzat zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 11,9 mc/zi$$

Conductele colectoare se vor amplasa subteran ,sub zona pietonala, respectand o distanta de 2,00 fata de fundatia cladirilor si se vor realiza din tuburi PVC multistrat ,cu etansare pe garnitura de cauciuc ,avand Dn 250- 300mm.

1.5. Debitul de ape meteorice-conform prevederilor STAS 1846

Se va utiliza un sistem de rigole pentru zonele pietonale si curtile pavate precum si guri de scurgere si al canalelor colectoare inchise in cazul zonelor carosabile .

Conductele colectoare se vor realiza din tuburi PVC multistrat ,cu etansare pe garnitura de cauciuc ,avand Dn 300mm.

Debitul de calcul pentru apele de ploaie este :

$$Q_{cpl} = m * I * \varphi * S = 12l/s$$

I = 130l/s ha intensitatea ploii de calcul-în funcție de frecvența normată a ploii de calcul

φ coeficient de colectare a apei meteorice în funcție de felul învelitorii ,astfel:

$\varphi = 0,90$ -învelitori țiglă,metalice locuinte

$\varphi = 0,85$ -pavaje asfalt-trotuare ,carosabil

$\varphi = 0,20$ -incinte ,curți nepavate

Sc = 1677-suprafața de calcul

m=0,80-coeficient de înmagazinare

$$Q_{cp} = 12l/s$$

01.02.2022

Întocmit,
Ing.Adriana Popescu