

**„PLAN URBANISTIC ZONAL: EXTINDERE ZONA
LOCUINTE FAMILIALE – str. Ciprian Porumbescu,,
Caransebes – parcela nr. cad. 43688 Caransebes**

VOL.1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL „EXTINDERE ZONĂ LOCUINȚE FAMILIALE – str. CIPRIAN PORUMBESCU, CARANSEBEŞ, JUDEȚUL CARAŞ-SEVERIN – PARCELA NR. CAD. 43688

Beneficiari:

GHERGA IOAN
sat VIRCIOROVA, c

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant:

Carh. Miculescu Maria - urbanism
Ing. Colonescu Cristofor - instalatii
Ing. Geolog Laschi Paul
Ing. Topo. Cadariu Alin

Data elaborării:

aprilie 2022

Nr proiect:

7/2022

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei-program

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din zona nord-estică a Municipiului CARANSEBEŞ, Județul Caraș-Severin, zonă extravilană, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și rezolvării legăturilor ce se impun cu vecinătățile.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului, având ca subiect parcelarea și amplasarea pe unele parcele a unor construcții individuale de locuit cu regim de înălțime maxim de D+P+1E.

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

Tema propusa „EXTINDERE ZONĂ LOCUINȚE FAMILIALE – str. CIPRIAN PORUMBESCU, CARANSEBEŞ, JUDEȚUL CARAŞ-SEVERIN – PARCELA NR. CAD. 43688 s-a întocmit în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 65 din 17.03.2021 emis de către Primăria Municipiului Caransebeș.

Terenul studiat, parcela nr. cad. 43688 Caransebes, în suprafața de 7.081,00 mp, este proprietate privată, situat în zona nord-estică a teritoriului intravilan al Municipiului Caransebeș, pe strada Ciprian Porumbescu, respectiv este alipit de Cartierul Pipirig și la vest de șoseaua ocolitoare a Caransebeșului.

Terenul este mărginit de urmatoarele parcele după cum urmează:

- parcela nr. cad. 41342 – str. C.Porumbescu - la nord;
- parcela nr. cad. 34841, 31901, 31902 și 31903 – teren agricol- la est;
- parcela nr. cad. 41484 (zona locuintă) și 41487 (teren agricol) - la sud;
- parcela nr. cad. 41342 – str. C.Porumbescu - vest.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin documentația prezentă se au în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale teritoriului administrativ al Municipiului Caransebeș, zona respectivă putând fi considerată ca zonă de extensie locuințe, ea fiind compatibilă cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Suportul topografic al PUZ-ului a fost studiul topografic la scara 1/500.

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

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt:

- studiu topografic;
- studiul geotehnic;
- PUG Caransebeș;
- PUZ Extindere zonă de locuințe, proiect nr. 348/2017

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 .Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice alipite de intravilanul Municipiul Caransebeș, această zonă prezintă potențial de dezvoltare a activităților serviciilor cât și a locuirii.

În această etapă au apărut noi construcții de locuințe, de-a lungul străzilor C. Porumbescu, strada care face legatura cu intravilanul municipiului și cu șoseaua de centură a Municipiului Caransebeș.

Caracteristici semnificative ale zonei, relate la evoluția localității

În partea de nord-est față de intravilanul Municipiului Caransebeș, în teritoriul administrativ al acestei localități importante a Județului Caraș-Severin, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidențiale, cuprinzând 7 locuințe individuale, pe parcele proprii, în regim de înălțime D+P+1E.

Terenul are acces din Caransebeș prin Strada C. Porumbescu, dinspre Cartierul Pipirig.

2.2. Potențial de dezvoltare

În prezent pe această direcție există terenuri agricole, livezi, între care se dezvoltă trupuri mici care se vor coagula în timp în sensul constituirii unui cartier cu funcție majoră de locuire. Tendința de dezvoltare a Municipiului Caransebeș este de ocupare și construire a acestei zone.

2.3. Încadrarea în teritoriu

Pozitia zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat, parcela nr. cad. 43688 Caransebes, în suprafața de 7.081,00 mp, este proprietate privată, situat în zona nord-estică a teritoriului intravilan al Municipiului Caransebeș, pe strada Ciprian Porumbescu, respectiv este alipit de Cartierul Pipirig și la vest de șoseaua ocolitoare a Caransebeșului situat la limita intravilanului și deservit pe ambele laturi de 2 strazi existente, C.Porumbescu și C. Porumbescu prelungita.

Terenul este mărginit de urmatoarele parcele după cum urmează:

- parcela nr. cad. 41342 – str. C.Porumbescu - la nord;
- parcela nr. cad. 34841, 31901, 31902 și 31903 – teren agricol- la est;
- parcela nr. cad. 41484 (zona locuintă) și 41487 (teren agricol) - la sud;
- parcela nr. cad. 41342 – str. C.Porumbescu - vest.

Terenul are o formă neregulată.

Zona este lipsită de factori de poluare.

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

Zona în care este amplasat terenul care face obiectului prezentului plan urbanistic este situată la capătul Străzii C. Porumbescu, la marginea Cartierului Pipirig, alipit de intravilanul localității.

Accesibilitatea este asigurată prin poziționarea la drumul menționat mai sus.

Pe str. C. Porumbescu există rețele de alimentare cu apă și canalizare, gaz, energie electrică.

Pentru că până în prezent localitatea Caransebeș a avut o creștere moderată, servirea cu instituții se asigură în continuare prin centrul administrativ al municipiului.

Terenul este relativ aproape de centrul Municipiului Caransebeș.

2.4. Elemente de cadru natural

Geomorfologic zona se situează la scară regională în cadrul bazinului de sedimentare neogenă Caransebeș – Mehadia ce reprezintă o largă suprafață depresionară orientată Nord – Sud, compartimentată tectonic. Amplasamentul studiat se află pe o suprafață înclinată, dezvoltată pe una din pantele terasei superioare a Râului Timiș, în apropierea racordului cu zona piemontană vestică a Masivului Muntele Mic.

Fundamentul zonei aparține Pânzei Getice și este constituit din punct de vedere petrografic din roci metamorfice (gnaise, cuarțite, micașisturi).

Aceste formațiuni sunt acoperite transgresiv de depozite sedimentare neogene (pietrișuri, nisipuri slab cimentate, marne, argile) peste care repauzează formațiuni de terasă (pietrișuri și nisipuri).

Valoarea coeficienților de infiltratie a stratelor în care se cantonează apele freatiche este de:

- pamânturi argiloase $K_1 = 1 \div 2 \times 10^{-4}$ cm/sec.
- aluviumi groziori $K_2 = 1 \div 3 \times 10^{-2}$ cm/sec.

Din punct de vedere climatic, zona prezintă următorii parametri:

- temperatura medie anuală se situează în intervalul $+10 \div +11^\circ\text{C}$;
- temperaturile medii lunare se situează între $-2 \div -1^\circ\text{C}$ (luna ianuarie) și $+20 \div +21^\circ\text{C}$ (luna iulie). - numărul zilelor cu îngheț dintr-un an este în medie de 94 iar cel al noptilor geroase (temperaturi mai mici de -10°C) este de 11,6;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de $700 \div 800$ mm, numărul zilelor cu precipitații este de 145,6 iar al celor cu zăpadă la sol este de 22,4;
- direcția predominantă a curenților de aer este SE – NV (61,8%), numărul zilelor cu activitate eoliană fiind de circa 300 zile/an.

2.5. Circulația

Aspecte critice

Accesul dinspre Caransebeș se face din Cartierul Pipirig, prin intermediul Străzii C. Porumbescu.

Desfășurarea circulației în zonă nu prezintă aspecte critice privind aglomeratia la nivel rutier, naval, feroviar sau aerian.

Capacități de transport, greutăți în fluentă circulației, incomodări între tipuri de circulație, etc.

Din analiza situației existente se va pune problema accesibilității la parcelele destinate locuințelor care va presupune realizarea de căi de circulație.

La nivel macroteritorial, legat de arealul metropolitan de dezvoltare urbană a Municipiului Caransebeș, vor apărea, cu influențe moderate, artere ocolitoare, centuri, etc., în afara amplasamentului vizat care ar putea în viitor să asigure o fluentă a circulației.

2.6. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Amplasamentul se află în extravilanul Localității Caransebeș, cu acces din Strada C. Porumbescu, parcela nr. cad. 43688 Caransebes, în suprafața de 7.081,00 mp cu folosință arabil în extravilan, conform extras cf. anexat.

Relaționări între funcții

Funcțunea majoră propusă în zonă este cea de locuire, prin crearea unei zone rezidențiale care vor dezvolta intravilanul localității.

Funcțiunile propuse de locuire vor conduce la o dezvoltare rațională și armonioasă a localității.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit propus al zonei se va situa la aproximativ 35-40% pentru locuire, 15% zona verde aferentă PUZ și restul de 45-50% reprezentând circulații, terase, parcuri, spații verzi și dotări edilitare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu există construcții.

În zona riverană a acestui teren sunt construite sporadic noi locuințe individuale în regim de înălțime variabilă, de la P la P+1E, P+E/M, P+2E, zone de locuințe dezvoltate prin puzuri anterioare.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă există supermarketuri, piata agroalimentara, magazine, amplasamentul fiind aproape de cartierul Pipirig, dotat cu o multitudine de servicii.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent nu sunt organizate spații verzi, dar pe măsura creșterii populației și a fondului construit, prin studiile de urbanism sunt rezervate parcele cu destinația de spații verzi.

Prin studiul de fata se propune amenajarea unei fisii cu funcțiunea de spațiu verde care va fi organizat între trotuar și strada existentă. Acesta va avea o lățime de 1,00 m.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități în zonă sunt cele legate de lipsa dotărilor instituționale, a spațiilor cu funcții comerciale și de servicii și a spațiilor verzi.

2.7. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei

În zona, pe strada C.Porumbescu există rețele de apă, canal, gaze naturale și electricitate.

Principalele disfuncționalități

Nu există disfuncționalități..

2.8. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Tot ce este construit în zona se încadrează în cadrul natural existent.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

Zona este echipată cu rețele edilitare obisnuite, fără impact asupra zonei..

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul

2.9 Opțiuni ale populației

Populația din zonă este favorabilă dezvoltării acestor zone rezidențiale, mai ales că multe persoane din localitate sunt proprietari de terenuri și au prin consecință interese pecuniare în zonă.

De asemenea, administrația publică locală este interesată de dezvoltarea acestei localități, pentru că aceasta va genera o creștere a veniturilor din impozite și taxe, a nivelului calitativ de locuire în această zonă.

Proiectantul (elaboratorul) acestei documentații de urbanism consideră că solicitările beneficiarului coincid cu interesele și reglementările administrației publice locale.

Aceste interese se pot rezolva rațional și armonios în cadrul documentației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din documentarea făcută la începerea studiului se constată că la nivelul Municipiului Caransebeș nu există studii de fundamentare elaborate anterior.

Reglementările urbanistice adoptate s-au făcut în acord cu legislația locală promovată de Consiliul Județean Caraș-Severin, cu prevederile PUG și RLU ale Municipiului Caransebeș.

3.2 Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș nu conține prevederi urbanistice deosebite pentru această zonă aflată în apropierea intravilanului.

Ei a fost întocmit și aprobat în decursul anului 2000 și practic este depășit în raport cu interesele populației.

Planul Urbanistic General nu conține prevederi legate de căi de comunicații, folosirea terenurilor, lucrări majore, echipare edilitară sau protecția mediului pentru această zonă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este în prezent în totalitate cuprinsă în circuitul agricol, având folosință de arabil și de fâneță. Din conformarea reliefului nu se prevăd măsuri deosebite de valorificare ale cadrului natural.

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

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este de maxim D+P+1E.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite, cu excepția de a nu se recomanda realizarea de subsoluri, doar demisoluri.

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

Terenul este în plat și nu va necesita lucrări de sistematizare pe verticală. Diferența maximă de nivel între panta de jos a terenului (la Str. C. Porumbescu) și cota cea mai ridicată la estul amplasamentului este de 0,50 m.

Caracteristici geotehnice ale terenurilor

Sondajul geotehnic nu a interceptat apă subterană la -1,80 m față de nivelul terenului.

Caracteristicile ale terenului îl încadrează ca teren cu risc geotehnic redus.

Terenul de fundare este reprezentat de argilă prăfoasă de culoare gălbui – cenușie, plastic consistentă la plastic vârtoasă, cu rar pietriș, umedă, pentru care se recomandă luarea în calcul a unei presiuni convenționale $p_{conv.} = 250 \text{ kPa}$. Din punct de vedere seismic, zona se caracterizează prin $K_s=0,12$ și $T_c=0,7\text{s}$.

Adâncimea maximă de înghet este de 0,80 m.

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

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația în zona studiată se realizează pe Strada C. Porumbescu.

Drumul existent se va moderniza, ajungând la un profil carosabil de 7,00 m (câte un fir de circulație pe sens) și la un prospect de 10,00 m între limitele de proprietate.

Parcarea autoturismelor în zonă se va realiza individual, pe parcelele proprietate particulară. Intersecțiile care se amenajează vor fi simple, impunându-se realizarea curbelor de răcord a carosabilului cu raze de minim 6,00 m, pentru circulația autovehiculelor utilitare din categoria mașinilor de intervenție și asistență.

Deocamdata o retea de transport în comun nu este prevazută în această zonă.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se realizează în lungul străzii care se extinde (C. Porumbescu).

În acest sens se prevăd trotuare având 1,0 m lățime la toate străzile prevăzute în studiu.

Dezvoltarea Municipiului Caransebeș și traficul mic generat în zonă nu justifică realizarea de piste speciale pentru biciclete.

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

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcționarea principală a zonei este cea de locuire.

Pot coexista în cazul funcționării rezidențiale, funcții urbane legate de comerț, servicii, instituții publice, etc.

Reglementările și condițiile de conformare și construire sunt prevăzute în baza normelor urbanistice statuate de Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Caransebeș și a celor stabilite de Regulamentul General de Urbanism.

Toate terenurile prevăzute să se configura în teritoriul studiat au stabilite destinații funcționale.

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

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

Principalii indici urbanistici sunt:

Locuințe individuale D+P+1E :

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1

După cum s-a menționat în capitolul anterior, zona studiată prin PUZ se află în extravilanul municipiului Caransebes, Zona str. Ciprian Porumbescu. Parcela are terenul cu categoria de folosință „arabil” și nr. cad. 43688 Caransebes .

Accesul în perimetrul studiat este asigurat pe două laturi de drumuri de pamant, prelungirea străzii C. Porumbescu, cu lățimea de 8,00 m și celalalt drum, cu lățimea de 8,00 m care a fost dezmembrat și reglementat într-un PUZ anterior, drumuri care sunt o extindere a străzii Ciprian Porumbescu.

- suprafața teren :

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA = 7.081,00 MP
BILANT TERRITORIAL EXISTENT

Nr.	FUNCTIUNI	existent		propus	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Teren extravilan existent	7.081,00	100	-	-
	TOTAL	7.081,00	100	-	-

Echiparea cu retele edilitare existente în zona :

- REȚEA APA SI CANAL : str. C. Porumbescu prelungire;
- GAZ METAN: str. C. Porumbescu prelungire ;
- ENERGIE ELECTRICA: str. C. Porumbescu prelungire.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pe aplasamentul studiat de PUZ nu există retele de nici un fel..

Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistemul centralizat al Municipiului Caransebeș care echipăază strada C. Porumbescu, prin extinderea acestora.

Pe fiecare branșament de apă al fiecărei locuințe se va amplasa câte un debitmetru pentru măsurarea debitelor de apă consumate.

Se vor realiza pantele necesare scurgerii și colectării apelor meteorice prin rigole.

Sigurele debite de apă care vor fi evacuate direct la rețeaua de canalizare, sunt apele pluviale colectate de pe trotuare și drumuri.

Analiza din punct de vedere al gospodăririi apelor, a influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente în zonă.

Din punctul de vedere al gospodăririi apelor, al influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și a obiectivelor existente și programate să se execute în zonă conform PUZ, obiectivul se încadrează în prevederile tuturor acestora deoarece, o nouă zonă de locuințe nu influențează major vecinătățile, nu afectează cursuri de apă sau apele subterane, deoarece zona va fi prevăzută să se echipă cu lucrări edilitare complete:

- rețele distribuție apă racordate la rețeaua Municipiului Caransebeș;
- rețele de canalizare ape uzate menajere racordate la rețeaua de canalizare a Municipiului Caransebeș;
- rețele de rigole de colectare a apelor pluviale, separatoare de produse petroliere (după caz), bazine de retenție pentru fiecare parcelă. Preaplinul bazinelor se vor descărca în viitoarea rețea de canalizare din zonă.

Elemente privind profilul și capacitatele investiției :

Obiectivul se află situat în partea de nord-est a Municipiului Caransebeș.

Profilul investiției – PLAN URBANISTIC ZONAL, – are ca scop parcelarea terenului pentru construcția de locuințe individuale, căi de circulație și dotări edilitare.

Terenul luat în studiu nu este ocupat de construcții sau amenajări, el fiind în momentul de față teren neconstruit.

Suprafața studiată de P.U.Z. se parceleză pentru realizarea de parcele pentru locuințe individuale, spații verzi de interes public local, căi de circulație, și dotări edilitare.

BREVIAR DE CALCUL

I. ALIMENTAREA CU APA.

Necesarul de apă s-a determinat în baza SR 1343/1-2006, pentru asigurarea nevoilor gospodărești, aferente zonei de lotizare pentru locuințe individuale, care vor dispune de branșamente, instalatii sanitare interioare de apă rece și canalizare în sistem individual.

1. Necesarul de apă

Debitele caracteristice ale cerintei de apă, sunt:

$$Q_{ZI\ MED} = 7,54 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{ZI\ MAX} = 9,14 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{ORAR\ MAX} = 1,81 \text{ mc/h}$$

- Conform SR 1343/1-2006, pct. 6 și tabelul 4, debitul de apă pentru stingerea unui incendiu din exterior este 5,0 l/s.

Reteaua de apă potabilă propusă se va executa din conducte de polietilenă de înălță densitate PEHD, cu diametrul $D_n = 80 \text{ mm}$, va avea o lungime $L \sim 185 \text{ ml}$, se va monta în pământ la 1.10 m adâncime pe un pat de nisip.

II.CANALIZARE MENAJERĂ

Canalizarea stradală propusă va funcționa în sistemul gravitational, modul de descarcare se va stabili cand se va sti profilul rețelei de canalizare. Dupa realizarea extinderii retelei de canalizare a localitatii, canalizarea menajera propusa se va racorda la aceasta, gravitational sau prin refulare.

Pe reteaua de canalizare stradală se montează camine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depasi 60 m.

Canalizarea menajera propusa se va racorda la reteaua existentă, gravitational sau prin refulare.

III. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE.

Debitul de ape uzate menajere evacuat, s-a determinat conform STAS 1846-90 pe baza relatiei:
 $QUZ = 0.80 \times Q_{apă\ consum}$.

unde:

QUZ – debitul de ape uzate menajere

$Q_{apă\ consum}$ – debitele caracteristice ale consumului de apă.

In aceste conditii debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:
QUZ. MED = 6,23 mc/zi
QUZ.MAX = 7,91 mc/zi
QO.MAX = 1,42 mc/h

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate si evacuate, prin intermediul unei retele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 250x6,1 mm, L=185 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare menajere se prevăd cămine menajere de vizitare.

IV. CANALIZAREA APELOR UZATE PLUVIALE.

Debitul de ape pluviale este dat de relatia:

$$Q_{PLUVIAL} = m \times \sum S \times \bar{\phi} \times i$$

unde:

m = coeficient de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul, t ;

$m = 0,8$ pentru durata de scurgere $t \leq 40$ minute;

$m = 0,9$ pentru durata de scurgere $t > 40$ minute;

$\bar{\phi}$ = medie ponderată a coeficientului de scurgere a ariei de colectare;

i = intensitatea normală a ploii de calcul, funcție de frecvență f și de durata ploii de calcul t , conform STAS 1846 – 90, în l/s/ha

S = suprafața de calcul (bazin) ha

$$Q_{colectat} = 45,00 \text{ m}^3$$

Se propune realizarea unui sistem de canalizare pluvială care să colecteze doar apele pluviale de pe drumurile si trotuarele din zona studiata si care să le stocheze în bazinele de retentie BR. Bazinele de retentie vor fi amplasate în subteran, în zona spațiilor verzi de pe fiecare parcelă.

Preluarea apelor pluviale de pe drumurile si trotuarele propuse se realizeaza prin rigole de scurgere amplasate in lateralul drumurilor. Apa de ploaie va fi condusa prin reteaua de canalizare pluviala propusa in zona studiata – retea deschisa constituita din rigole amplasate in lateralul drumurilor din zona studiata si deversată apoi în canalul de la marginea străzii existente în zonă, după ce au fost "epurate" într-un separator de hidrocarburi si produse petroliere – conform plansei de Reglementari Edilitare.

Se vor colecta doar apele pluviale colectate de pe drumurile si parcurile din zona studiata, apele pluviale de pe acoperisurile investitiilor aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si retinute pe parcele. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltră in sol.

V.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

In zona propusa vor aparea noi consumatori de energie electrica, din categoria locuirii.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciază astfel:

- Locuinte:

$$6 \text{ locuinte} \times 20 \text{ kW trifazat}$$

$$P_i = 415 \text{ kW}$$

$$K_s = 0,70$$

$$P_s = 140 \text{ Kw}$$

- Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu vaporii de sodiu sau mercur 250 W 3 stalpi x 250 W monofazat

$P_i = 5 \text{ kW}$

$K_s = 1$

$P_s = 5 \text{ Kw}$

Rezerve:

$P_i = 15,00 \text{ kW}$

$K_s = 0,4$

$P_s = 6,00$

$P_{\text{total}} = 380 \text{ kW}$

$K_{s\text{mediu}} = 0,70$

$P_{\text{stotal}} = 43,50 \text{ Kw}$

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

Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vaporii de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m).

Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYABY.

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

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

VI.TELECOMUNICĂII

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie.

S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Rețea TVC

Se va realiza prin extinderea retelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu.

Se vor realiza retelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

VII.ALIMENTAREA CU CALDURA

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale de încălzire. Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasata în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

VIII.ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Amplasamentul va fi asigurat cu o retea de gaze naturale prin prelungirea retele existente pe str. C.Porumbescu.

Proiectarea si lucrările vor fi executate de catre firme specializate in acest domeniu cu respectarea legislatiei in vigoare.

IX.GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Evacuare, sortare, depozitare si tratare deseuri

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

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

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

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

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

Extinderi pentru baza de transport

Studiul PUZ nu prevede extindere de transport in aceasta zona, la aceasta faza.

Acesta ar putea fi organizat pe str. C.Porumbescu in viitor.

3.7.Protectia mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apelile uzate vor fi preluate în canalizarea stradală propusă care va funcționa în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în viitoarea extindere a rețelei de canalizare a localității Caransebeș.

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede realizarea unor spații verzi în suprafață de 200,50 m², de interes public și a 1.082,16 m² de spațiu verde amenajat aferent parcelelor de locuințe.

În total se va realiza o suprafață de spațiu verde amenajat de 991,15 m², respectiv 32 % din suprafața totală studiată .

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul

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

Prin realizarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare se vor elibera disfuncționalitățile din zonă.

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

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

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

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

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii: grădiniță, școală, dispensar, etc.

1.b. Se încadrează în P.U.G. Caransebeș.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință de arabil, din zona nord-estică a Municipiului CARANSEBEȘ, Județul Caraș-Severin, zonă extravilană, dar nu este folosit.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru zonă rezidențială. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.e. Prin c analizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se realizează locuințe noi, extinderea zonei rezidențiale a localității.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniul natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

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

Dezvoltarea sistemului stradal.

Rețea de alimentare cu apă.

Rețea de canalizare.

Extindere rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat stradal.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

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

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

Determinarea circulației terenurilor între deținători

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

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

- 1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.
- 1.b. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil .
- 1.c. Propunerile documentației de urbanism sunt de construire clădire cu locuință.
- 1.d. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem propriu, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor actuale.

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

- 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se schimbă funcțiunea dominantă-teren arabil în funcțiune de locuire.
- 2.b. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
- 2.c . Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
- 2.d. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

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

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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

Priorități de intervenție

- realizare trotuar și rigola aferenta
- realizare zona verde aferenta PUZ (5% din suprafața propusa pentru intrare în intravilan)
- realizarea rețelelor edilitare

Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții

Propunerile prezentului studiu de urbanism se înscriu în ormatele aflate în vigoare și creează premizele unei extinderi urbanistice, judicioase și armonioase a Localității Caransebeș.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare

Tinându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în extravilanul localității Caransebeș, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. În urma aplicării prevederilor prezentei documentații de urbanism, suprafața intravilanului Municipiului Caransebeș se măreste cu 4.008,00 mp. Intravilanul are, conform PUG, o suprafață de 1219,72 ha.

PUZ - ul studiat în acesta documentatie va fi valabil pana la modificarea acestuia cu un alt plan urbanistic zonal.

Intocmit : carh.



TABEL INDICI URBANISTICI

1.BILANT TERRITORIAL EXISTENT

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA = 7.081,00 MP

Nr.	FUNCTIUNI	existent		propus	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Teren extravilan existent	7.081,00	100	-	-
	TOTAL	7.081,00	100	-	-

2.PARCELAREA

Parcelarea propuse in aceasta documentatie este urmatoarea:

Suprafata studiata :

TERENUL NR. CAD. 43688 = 7.081,00 mp

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA = 7.081,00 MP

SUPRAFATA CARE VA RAMANE IN EXTRAVILAN = 3.073,00 MP

SUPRAFATA TEREN CARE SE VA INTRODUC IN INTRAVILAN = 4.008,00 MP

DIN CARE:

Parcela nr. 1 = 400,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 2 = 567,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 3 = 536,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 4 = 518,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 5 = 520,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 6 = 519,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr.7 = 154,00 mp - servitute de trecere pentru parcela nr. 9 – intravilan

Parcela nr. 8 = 456 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 9 = 3.073,00 mp - nereglementata – ramane in extravilan

Parcela nr.10 = 338,00 mp - trotuar si spatiu verde aferent puz - se va introduce in domeniul public – intravilan

BILANT TERRITORIAL PROPUIS

INDICI URBANISTICI PROPUISI

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1

H max. cornisa = 10,00 m

H max. coama = 14,00 m

INDICI CARACTERISTICI

NR.	FUNCTIUNI	existent		propus	
		(mp)	%	(mp)	%
1.	Terenul propus pentru studiu din care: Teren propus pentru parcelare -intravilan Teren ramas neparcelat-ramane extravilan	7.081,00	100	7.081,00	100
				4.008,00	57
				3.073,00	43
2.	Teren propus pentru parcelare din care: - Zona implantare locuinte cu anexe aferente - Zona verde interior parcele - spatii circulatie interior parcele - Spatii verzi amenajate aferent PUZ - Trotuare aferente parcele PUZ - Servitute trecere parcele nr. 9			4.008,00	100
				1.402,80	35
				1.082,16	27
				1.031,04	26
				200,50	5
				137,50	3
				154,00	4
3.	Teren ramas nereglementat	3.073,00	100		
4.	Teren introdus in intravilan			4.008,00	100

VOL.II:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ
„PLAN URBANISTIC ZONAL-: EXTINDERE ZONA LOCUINTE
FAMILIALE – str. Ciprian Porumbescu, Caransebes - prelungire,
PARCELA CU NR.CF. si NR. CAD. 43688 - Caransebes,,

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul regulamentului local de urbanism

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM al PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

2.Baza legală

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

LEGEA NR.350/2001, (COMPLETATĂ ȘI MODIFICATĂ) PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI;

HGR NR.525/1996, (CU MODIFICĂRI ULTERIOARE) PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM.

De asemenea a fost consultat „Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism”, (indicativ GM – 007 – 2000) aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice nr. 21/N/2000, precum și „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” (indicativ GM – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice nr.176/N/2000.

3.Domeniul de aplicare

PUZ – ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.1.Tipuri de zone funcționale

Zona studiată se încadrează în prezent ca zonă funcțională în categoria terenurilor cu destinație agricolă, propuse spre urbanizare.

În vederea asigurării compatibilităților funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se va face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobată cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014.

Terenul studiat face parte din UTR 15 definit prin PUG Caransebeș ca fiind corp de sine stătător în extravilan – zonă de locuințe particulare.

Terenul definit prin prezentul PUZ are o funcție majoră, și anume:

- zona rezidențială cu locuințe individuale .

3.2.Funcțunea dominantă a zonei

Funcțunea dominantă propusă pentru zona studiată este de locuințe unifamiliale, cu caracter urban, cu regim maxim de înălțime D+P+1E.

3.3.Funcțiunile complementare admise ale zonei

În afara funcției de locuire această zonă poate primi funcții complementare și anume:

- Instalații publice și servicii – mici dotări de birouri, sedii firme;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar;
- spații verzi și plantații de protecție;
- accese pietonale, carosabile, piste biciclisti, parcaje și platforme de acces, garaje;
- retele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- anexe gospodărești.

3.4.Utilizare funcțională

3.4.1Utilizări permise

- este permisă construcția de locuințe individuale;
- este permisă construirea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, de servicii la parterul locuințelor;
- este permisă amenajarea de spații verzi și plantații de protecție;
- este permisă construirea de parcaje și platforme de acces;
- este permisă amplasarea de echipamente tehnico – edilitare;
- este permisă construirea de anexe gospodărești ale locuințelor;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcții ce nu deranjează zona de locuit.

3.4.2.Utilizări permise cu condiții

- construcțiile necesare echipării cu instalatii se amplasează cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să respecte toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

- construcțiile pentru activități productive de mică capacitate trebuie să fie nepoluante, fără riscuri tehnologice, nu vor genera trafic greu, stationarea autovehiculelor se va face pe parcela proprie, depozitarea deseurilor se va face controlat;

3.4.3. Interdicții temporare

- Nu este cazul.

3.4.4. Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau alte tipuri generatoare de noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care incomodează prin traficul generat;
- comerț en-gros, activități de depozitare, antrepozite;
- spații de întreținere și reparații auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- panouri mari publicitare în spații verzi de aliniament sau parcuri;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabanelor;
- depozite de deșeuri;
- panouri mari publicitare pe spațiile verzi sau pe clădiri;
- este interzisă oricare construcție în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Nu este cazul, amplasamentul studiat nu se află în zone protejate din punct de vedere cultural sau din punct de vedere în ceea ce privește mediul (arii protejate).

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Sunt dictate de normele și reglementările în vigoare pentru siguranța și protecția la incendii, cât și de norme de protecția mediului, norme sanitare referitoare la materiale de construcții și finisaje propuse pentru clădire ce adăpostesc persoane, sau norme de proiectare referitoare la siguranța în exploatare (gabarite de circulații, alcătuirea și montarea instalațiilor).

Din punct de vedere al normelor PSI, se asigură un acces pe lot, carosabil, cu lățime de minim 3,00m, înălțime liberă de trecere de 3,50m. Toate corpurile de clădire trebuie să fie accesibile prin alei pe cel puțin o latură.

Încălzirea propusă cu centrală termică pe combustibil solid, creste riscul producerii incendiilor în încăperi și impune construcția de coșuri de fum . Amplasamentul, dimensionarea, ventilarea naturală a centralelor termice va ține cont de normativele în vigoare. Se admite și sistemul de încălzire cu sobe și teracote, sau centrale pe lemn, dar cu asigurarea depozitului de lemnă în afara cladirii.

Din punct de vedere al protecției mediului și sănătatea locuitorilor se interzice folosirea materialelor care conțin, sau pot degaja gaze cu formaldehidă, azbest sau radon.

Se impun condiții de colectare și evacuare a deșeurilor menajere în sistem ritmic, prin serviciile specializate ale primăriei. Distanța dintre golurile de ferestre ale camerelor și locuri de parcare din incintă este de 5,0m minim.

Pentru asigurarea siguranței în exploatare a instalațiilor termice, electrice, se vor folosi numai utilaje și materiale omologate, iar punerea în opera se face numai de personal autorizat, conform normelor de specialitate în vigoare.

3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare construcție posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv către nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durată minimă de însorire de 1 – 1,1/2 h (Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014).

Art. 2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite cu condiția respectării zonelor de protecție a drumului delimitate conform legii.

Art. 3. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 2,00 m față de limita de proprietate la strazile de distribuție existente.

Art. 4. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Construcțiile propuse se pot amplasa în sistem izolaț.

Clădirile de locuit de pe parcelele destinate locuintelor se vor amplasa de la minim 0,60, pana la 3,00 m față de limitele laterale de proprietate.

Aceste retrageri se găsesc marcate pe planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelată astfel încât să rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cât și al sistematizării pe verticală. La dos de lot cladirile propuse vor fi retrase cu minim 0,60 m.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 1. ACCESE CAROSABILE

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurație, amplasare și autorizare a acestora.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Accesul carosabil din drumul de servitute pe fiecare lot va avea minim 3,00 m.

Art. 2. ACCESE PIETONALE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței destinației construcțiilor.

La trotuar se vor prevedea rampe pentru accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Prin puz-ul de fata este prevazuta o fasie de 2,00 m pentru amenajare zona verde și trotuar, fiecare cu latimea de 1,00 m. Zona verde va fi de tip dale inierbate pentru folosirea acesteia în caz de forță majoră și la alte destinații (accese pentru mașini pompieri, depozitare temporară, etc).

5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 1. RACORDAREA LA REȚELELE EDILITARE PROPUSE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.

Art. 2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Realizarea de rețele edilitare aferente construcțiilor propuse prin proiect se va face de către beneficiar.

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

Lucrarile pentru iluminatul stradal se vor face de către autoritatea publică locală.

Art. 3. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR

EDILITARE

Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice sunt proprietatea publică a comunității.

Art.4. AMPLASAREA LUCRĂRILOR DE ECHIPARE A CLĂDIRILOR

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, cablu TV) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit, în cazuri bine justificate, și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în aşa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri, de pe platforme, se face prin canalizare la rețeaua rutieră.

6.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Art. 1. PARCELAREA

Propunerea de parcelare respectă prevederile RGU aprobat prin HG nr.525/1996, parcelele au frontul orientat la strada existentă sau la strada propusă.

In documentatia de fata se propune parcelarea si mobilarea suprafetei de teren de 7.081,00 mp, teren extravilan, categoria de folosinta „arabil”.

Parcelarea propuse in aceasta documentatie, conform plansei de parcelare, este urmatoarea:

Suprafata studiata :

TERENUL NR. CAD. 43688 = 7.081,00 mp

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA = 7.081,00 MP

SUPRAFATA CARE VA RAMANE IN EXTRAVILAN = 3.073,00 MP
SUPRAFATA TEREN CARE SE VA INTRODUCER IN INTRAVILAN = 4.008,00 MP

DIN CARE:

Parcela nr. 1 = 400,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 2 = 567,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 3 = 536,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 4 = 518,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 5 = 520,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 6 = 519,00 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr.7 = 154,00 mp - servitute de trecere pentru parcela nr. 9 – intravilan

Parcela nr. 8 = 456 mp - locuinte - intravilan

Parcela nr. 9 = 3.073,00 mp - nereglementata – ramane in extravilan

Parcela nr.10 = 338,00 mp - trotuar si spatiu verde aferent PUZ

- se va introduce in domeniul public – intravilan

Parcele sunt destinate locuințelor individuale și au suprafețe cuprinse între cca 400,00 mp și 600,00 mp.
În total pe amplasamentul studiat vor rezulta 10 parcele.

Art. 2. ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim este de D+P+1E pentru locuințele individuale propuse.
Înaltimea construcțiile propuse H. max. la cornișă nu va depăși 10,00 m.

Art. 3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. La parcelele de colt se va acorda atenție la tratarea fatadelor construcțiilor orientate către fronturile stradale.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă imitarea ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alb, ocru, natur, culori armonizate.

Se recomandă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă. Învelitorile caselor individuale vor avea coama orientată paralel cu axul drumului către care se amplasează.

Se pot construi pe parcelele destinate locuințelor, terase acoperite, anexe gospodărești pentru gararea autovehiculelor, pentru depozitarea materialelor și instrumentelor necesare pentru întreținerea spațiilor exterioare, chioșcuri, etc.

Conditia este ca acestea construcții să se incadreze în POT și CUT propus și în interiorul suprafeței de implantare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformarea și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Art. 4. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (POT), COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

POT pentru locuințe individuale este de 35%.

CUT pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare este de 1,0.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII

VERZI, ÎMPREJMUIRI

Art. 1. PARCAJE, GARAJE.

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețele necesare parcări și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni. Numărul parcajelor va fi de minim 2 locuri pe parcelă.

Numărul garajelor va fi de minim 1 loc pe parcelă.

Amplasarea parcajelor și garajelor se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Suprafața propusa pentru circulații în interior parcelă va fi de 26%.

Art. 2. SPAȚII VERZI

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi publice.

Spațiile verzi se prevăd a se realiza pe fiecare parcelă cu destinația de locuință.

Spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 27% din suprafața lotului. Spatiul verde aferent PUZ va fi de 5% din suprafața introdusa în intravilan și se va concretiza prin amenajarea unei fasii verzi (1,00 m latime) între drumul existent de deservire și trotuarul propus.

Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor. Acestea se vor depozita în spațiile special prevăzute pentru fiecare lot.

Art. 3. ÎMPREJMUIRI

Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, până la frontul casei, în interior, se vor realiza împrejmuiiri transparente, din grilaje metalice, cu soclu de max. 60 cm și cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Între proprietăți se pot realiza împrejmuiiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m. Împrejmuiurile se vor construi obligatoriu pana la limita de proprietate, fără acordul vecinilor.

8. CIRCULAȚIA TERENURILOR.

Din punct de vedere juridic, terenul se află în proprietatea privată a lui GHERGA IOAN.
Suprafața studiată :

TERENUL NR. CAD. 43688 = 7.081,00 mp

TOTAL SUPRAFAȚA TEREN STUDIATĂ = 7.081,00 MP

SUPRAFAȚA CARE VA RAMANE ÎN EXTRAVILAN = 3.073,00 MP
SUPRAFAȚA TEREN CARE SE VA INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN = 4.008,00 MP

Din care:

Parcela nr. 1 = 400,00 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 2 = 567,00 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 3 = 536,00 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 4 = 518,00 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 5 = 520,00 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 6 = 519,00 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 7 = 154,00 mp - servitute de trecere pentru parcela nr. 9 – intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 8 = 456 mp - locuinte - intravilan – proprietate privata
Parcela nr. 9 = 3.073,00 mp - nereglementata-ramane in extravilan – proprietate privata
Parcela nr.10 = 338,00 mp - trotuar si spatiu verde aferent PUZ – intravilan - se va introduce in domeniul public

TEREN PROPUIS PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC: 338,00 mp

Parcela nr. 10

cuprinde:

-suprafata de teren pentru zona verde aferenta PUZ - 5% = 200,50 mp
-suprafata de teren pentru trotuar aferent PUZ = 137,50 mp

.....
Total = 338,00 mp

9.CONCLUZII:

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico – edilitară, caracteristică unei zone de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării PUZ și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

