

PFA HILOHI VICTOR F35/708/30.04.2010;
Ro 26857364
Loc Timisoara, str Vasile Lucaci, nr 20, Sc B, ap.16, Jud Timis;
Tel: 0724444921

Pr 3047/2021

STUDIU GEOTEHNIC
pentru
"P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU
AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT,
MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO,
VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN"
LOC CARANSEBES, STR M , NR ,
CF 43589, NR TOP 43589,
JUD.CARAS - SEVERIN

**BENEFICIARI: SADOVAN MARIOARA
SADOVAN ION**

VERIFICAT Af,
Dr.ing. IOAN PETRU BOLDUREAN P.F.A. ING. HILOHI VICTOR

INTOCMIT
CUI 26857364



Proiectul este conceput de PFA ING. HILOHI VICTOR. Nu se poate multiplica sau refolosii in alt scop decat cel pentru care a fost elaborat, fara acceptul dat in scris de PFA ING. HILOHI VICTOR.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. Foaie de capat pag. 1
- 2. Borderou pag. 2
- 3. Studiu geotehnic pag. 3

B. PIESE DESENATE

- 1. Plan de situatie cu amplasarea lucrarilor Geo Pl. 01 - Geo
- 2. Fise de prelucrare a penetrarilor Pl. 02, 03, 04- Geo
- 3. Fise de stratificatie buc.3

C. BULETINE

- Buletin analiza bul. 3783 pag.17
- Buletin analiza bul. 3784 pag.18
- Diagrama distributie granulometrica pag.19
- Fisa clasificare pamanturi pag.20
- Buletin analiza bul. 3785 pag.21
- Buletin analiza bul. 3786 pag.22
- Buletin analiza bul. 3787 pag.23
- Diagrama distributie granulometrica pag.24
- Fisa clasificare pamanturi pag.25
- Buletin analiza bul. 3788 pag.26
- Buletin sol 16885/2020 pag.27

INTOCMIT :
ing. HILOHI VICTOR



Pr 3047/2021

STUDIU GEOTEHNIC
pentru
"P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU
AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL,
HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI
IMPREJMUIRE TEREN"
LOC CARANSEBES, STR M....., NR .. ,
CF 43589, NR TOP 43589,
JUD.CARAS - SEVERIN

1. In vederea stabilirii conditiilor de fundare pentru investitiile care urmeaza a fi edificate in zona (faza PUZ), beneficiarii SADOVAN MARIOARA si SADOVAN ION au solicitat elaborarea prezentului studiu geotehnic.

2. In acest scop au fost efectuate 3(trei) foraje manuale $\Phi 2$ "pana la -5,00 m adancime fiecare din care s-au prelevat probe tulburate in vederea stabilirii caracteristicilor fizice ale terenului din cadrul zonei active. De asemenea cercetarile au fost completate fiecare cu cate o determinare P.D.U.

Totodata s-au consultat si documentatiile de specialitate elaborate anterior in zona.

Documentatia geotehnica este intocmita conform Normativ NP 074-2014 precum si Normativ NE 012-1:2007.

3. Amplasamentul cercetat se afla dispus pe raza loc Caransebes, Jud Caras-Severin (vezi pl 01-Geo). Noile investitii ce urmeaza a fi edificate nu se vor alipi cu niciun alt imobil (vezi plan de situatie anexat pl 01-Geo).

4. Seismic, in conformitate cu Normativ P 100/1-2013, amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica $a_g=0,15$ si $T_c=0,7$ sec.

5. Adancimea de inghet stabilita conform NP 112-2014 pentru localitatea Caransebes este de -0,80m.

6. Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de campie (cum este cea a Banatului de campie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului :

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații :

- Media lunară maximă : 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

c) Vantul

- Direcție predominantă Nord-Sud : 16%;
- Direcție predominantă EST-Vest : 13%.

7. Stratificatia terenului. Caracteristici. Determinare PDU.

7.1. Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie (Foraj F1, F2, F3) cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea:

a). Zona foraj F1.

- umplutura de argila cu pietris si nisip in grosime de 0,70m;
- argila cafenie galbuie plastic consistenta, umeda pana la cca. -2,70m adancime;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda pana la cca -4,10m adancime;
- nisip cu pietris umed la saturat, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

b). Zona foraj F2.

- umplutura de argila cu pietris si nisip in grosime de 0,70m;
- argila cafenie galbuie plastic consistenta, umeda pana la cca. -2,70m adancime;

- argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda pana la cca - 4,10m adancime;
- nisip cu pietris umed la saturat, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

c). Zona foraj F3.

- umplutura de argila cu pietris si nisip in grosime de 0,50m;
- argila cafenie galbuie plastic consistenta, umeda pana la cca. -2,80m adancime;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda pana la cca - 3,80m adancime;
- nisip cu pietris umed la saturat, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

7.2. Caracteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului de argila sunt urmatoarele:

-umiditatea	$w = 33,0\%; 30,3\%$
-limita de framantare	$W_p = 23,6\%; 24,4\%$
- limita de curgere	$W_l = 44,9\%; 54,5\%$
-indicele de plasticitate	$I_p = 21,3\%; 30,5\%$
-indicele de consistenta	$I_c = 0,56; 0,79$
-greutatea volumica	$\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
-porozitatea	$n = 47,54\%$
-indicele porilor	$e = 0,91$
- modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = 7215 \text{ kPa}$
-modul de deformatie liniara	$E = 7937 \text{ kPa}$

Se remarca faptul ca pamantul argilos se prezinta normal consolidat ($n=47,54\%$), de consistenta plastic consistenta ($I_c=0,56; 0,79$) si de plasticitate mijlocie la mare ($I_p=21,3\%; 30,5\%$).

7.3. Incercarile la fata locului (PDU) executate pe amplasament semnaleaza:

a). Zona F1

-straturile din cadrul zonei active constituite din argila/argila prafoasa nisipoasa interceptate pana la cca -4,10m adancime se prezinta normal consolidate la limita inferioara a domeniului si sunt reprezentate prin:

$$N_{10} = 6...8 \text{ lov/10cm}$$

- stratul interceptat sub -4,10m adancime constituit din nisip cu pietris se prezinta indesat si este reprezentat prin :

$$N_{10} > 15 \text{ lov/10cm}$$

b).Zona F2

-straturile din cadrul zonei active constituite din argil/ argila prafoasa nisipoasa interceptate pana la cca -4,10m adancime se prezinta normal consolidate la limita inferioara a domeniului si sunt reprezentate prin:

$$N_{10} = 6 \dots 8 \text{ lov}/10\text{cm}$$

- stratul interceptat sub -4,10m adancime constituit din nisip cu pietris se prezinta indesar si este reprezentat prin :

$$N_{10} > 15 \text{ lov}/ 10\text{cm}$$

c).Zona F3

-straturile din cadrul zonei active constituite din argila/argila prafoasa nisipoasa interceptate pana la cca -3,80m adancime se prezinta normal consolidate la limita inferioara a domeniului si sunt reprezentate prin:

$$N_{10} = 6 \dots 8 \text{ lov}/10\text{cm}$$

- stratul interceptat sub -3,80m adancime constituit din nisip cu pietris se prezinta indesar si este reprezentat prin :

$$N_{10} > 15 \text{ lov}/ 10\text{cm}$$

8.Apa subterana.

8.1.La data efectuării cercetărilor pe teren freaticul propriu-zis nu a fost interceptat în forajele executate în schimb s-a măsurat nivelul suprafreaticului astfel:

- Zona F1, F2 sub forma de infiltrații la cca -1,20m adancime prezentand nivel stabilizat la cca -0,70m adancime fata de nivel teren actual .

- Zona F3 sub forma de infiltrații la cca -1,50m adancime prezentand nivel stabilizat la cca -1,00m adancime fata de nivel teren actual.

Din informațiile culese din zona freaticul propriu-zis prezinta infiltrații la -4,50m adancime prezentand nivel stabilizat la -4,00m adancime.

8.2.In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate in zona se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice ale suprafreaticului:

$$NH_{\max} = -0,50 \text{ m adancime fata de nivel teren actual}$$

$$NH_{\text{med}} = -1,00 \text{ m adancime fata de nivel teren actual}$$

8.3. Chimism sol.

Chimismul solului este redat în buletinul de analiză anexat. Pe baza concluziilor continute în bul. 16885/2021 conform cerințelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezintă agresivitate chimică față de elementele din beton.

9. Concluzii. Recomandări.

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune (argila cafenie galbuie plastic consistentă, umedă)	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,15$ și perioada de control (colț) $T_c=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		8

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 8 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 1”, cu „risc geotehnic redus”.

Pe baza datelor continute în paragrafele anterioare se pot stabili următoarele concluzii și recomandări:

9.1. Terenul apt de fundare pentru viitoarele investiții care vor fi edificate în zona pe amplasamentul cercetat este constituit din argila cafenie galbuie plastic consistentă, umedă.

9.2. Adancimea minima de fundare recomandata este de:

$D_{\text{min}} = -0,90\text{m}$ adancime fata de CTN

Obs:

Pentru fiecare imobil care urmeaza a fi edificat pe acest amplasament se va intocmi cate un studiu geotehnic si vor fi recomandate adancimile minime de fundare.

9.3. Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 112-2014 anexa "D" urmatoarea presiune conventionala de baza ($B = 1,00\text{ m}$, $D_f = 2,00\text{ m}$):

$\bar{p}_{\text{conv}} = 200\text{ kPa}$

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

10. Conform analizei chimice – agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 16885/2021 precum si cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC2" pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere "XC4 + XF1" pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica CP 012/1-2007 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC2 pentru fundatii sub nivel de inghet :

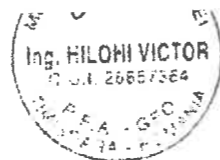
-clasa minima de rezistenta a betonului de C16/20.

-raport maxim a/c= 0,60

-dozaj minim de ciment :260 Kg/m³;

VERIFICAT AF,
Dr.ing. IOAN PETRU BOLDUREAN

INTOCMIT
P.F.A. ING. HILOHI VICTOR



Verificator: Ioan Petru BOLDUREAN
Str. Filaret Barbu, nr. 2 - Timișoara
Tel./FAX: 0356 / 410 067
Mobil: 0722 / 573 188

Nr. 5809 / 26.05.2021

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința A_r a proiectului
"P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT,
MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN" LOC
CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131,CF 43589, NR TOP 43589,JUD.CARAS - SEVERIN
Faza DTAC și face obiectul Contractului nr. 3047/2021

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: PFA Hilohi Victor, Timișoara
- Beneficiar: SADOVAN MARIOARA si SADOVAN ION
- Amplasament: CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131,CF 43589, NR TOP 43589,JUD.CARAS - SEVERIN
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 26.05.2021

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIUL GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate-3 foraj4 până la adâncimea de -5,00 m cu prelevare probe, BULETINE DE ANALIZĂ și interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii și recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice și tabelare:** Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișe foraje geotehnice, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con, buletin de analiză chimică a solului, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice ale pământurilor.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței verificate:
STUDIUL GEOTEHNIC – Contract cadru nr. 3047/2021
- Breviar de calcul: -
- Planșele cu soluția proiectată: -
- Alte documente: Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișe foraje geotehnice, buletin centralizator cu rezultatul penetrării dinamice cu con, buletin de analiză chimică a solului, buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice ale pământurilor.

4. Observații și recomandări

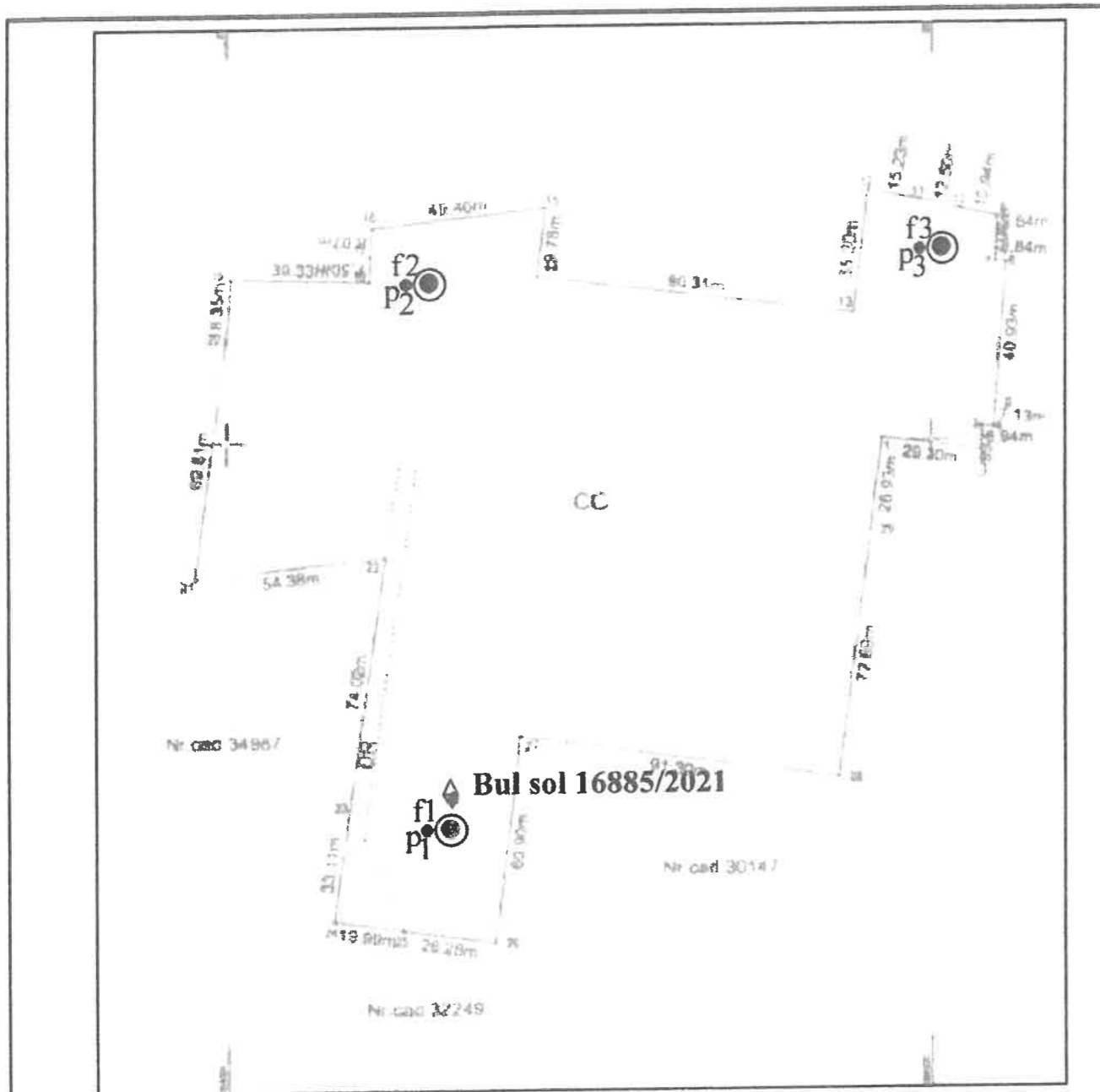
STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigențelor impuse de legislația de specialitate în vigoare și îndeplinește condițiile tehnice și de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentației tehnice pentru: "P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN" LOC CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131,CF 43589, NR TOP 43589,JUD.CARAS – SEVERIN.

Am primit,
INVESTITOR

Am predat,
VERIFICATOR A_r
Dr. Ing. Ioan Petru BOLDUREAN



Legenda:



-  Foraj
-  Bul sol
-  PDU



Obiect: STUDIU GEOTEHNIC pentru - CONSTRUIRE PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN* LOC CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131, CF 43589, NR TOP 43589, JUUD CARAS - SEVERIN
Beneficiari: SADOVAN MARIOARA si SADOVAN ION

Faza de proiectare GEO

Plansa:
01-Geo

	Numele	Semnatura		
Proiectant	Ing. Hilohi V.			
Desenat	Ing. Hilohi V.		Scara 1:500	Denumire plansa: Plan de situatie cu amplasarea lucrarilor geo

Incercare de teren

- penetrare dinamică cu con tip PDU/DPL-

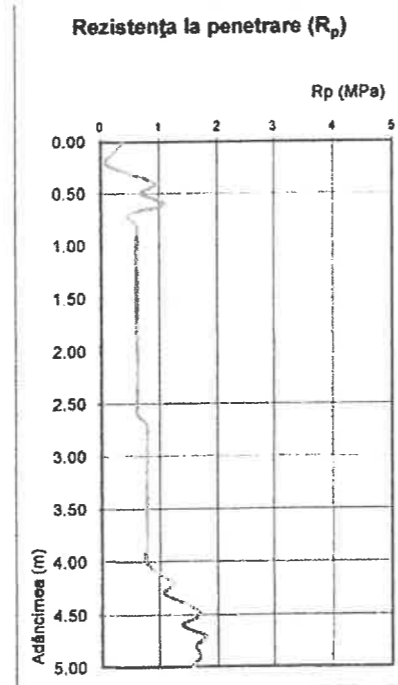
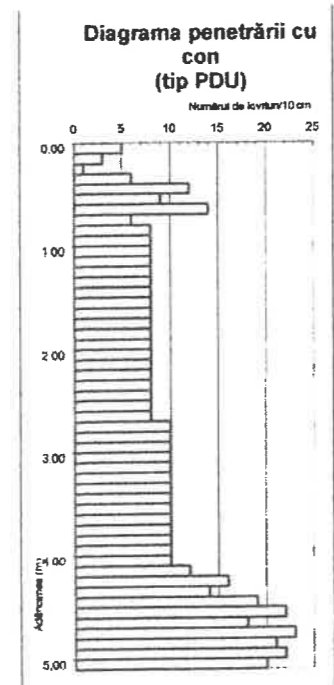
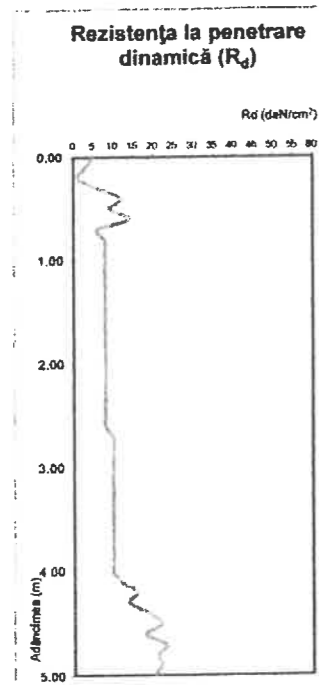
Denumire proiect: "P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN"

Amplasament: LOC CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131, CF 43589, NR TOP 43589, JUD.CARAS - SEVERIN

Beneficiari: SADOVAN MARIOARA si SADOVAN ION

PI

Litologie	H	N ₁₀	R _d	R _p	n	e	I _c	I _D	M ₂₋₃	E
	m	lov/10cm	daN/cm ²	MPa	%	-	-	-	kPa	kPa
umplutura de argila cu pietris si nisip	0,00 - 0,70	14.0	-	-	-	-	-	-	-	-
argila cafenie galbuie plastic consistenta, umeda	0,70 -2,70	8.0	22.12	1.73	47.54	0.91	0.56	-	7215	7937
argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda	2,70 -4,10	8.0	22.12	1.73	47.54	0.91	0.94	-	7215	7937
nisip cu pietris saturat	4,10-5,00	21.0	58.07	4.53	43.03	0.76	-	0.52	8975	13463



Întocmit
Ing. Hilohi Victor



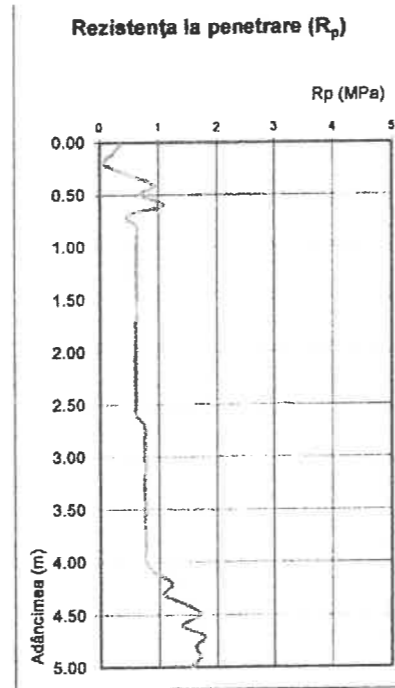
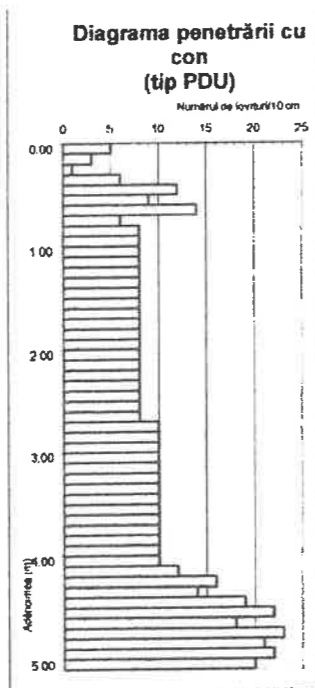
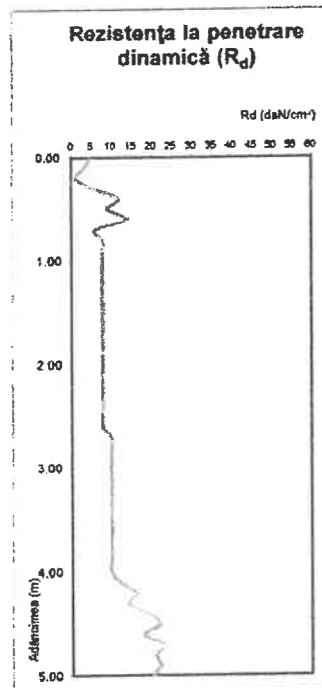
Incercare de teren

- penetrare dinamică cu con tip PDU/DPL-

Denumire proiect: "P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN"
Amplasament: LOC CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131, CF 43689, NR TOP 43589, JUD.CARAS - SEVERIN
Beneficiari: SADOVAN MARIOARA si SADOVAN ION



Litologie	H	N ₁₀	R _d	R _p	n	e	I _c	I _D	M ₂₋₃	E
	m	lov/10cm	daN/cm ²	MPa	%	-	-	-	kPa	kPa
umplutura de argila cu pietris si nisip	0,00 - 0,70	14.0	-	-	-	-	-	-	-	-
argila cafenie galbuie plastic consistenta, umeda	0,70 -2,70	8.0	22.12	1.73	47.54	0.91	0.56	-	7215	7937
argila prafosa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda	2,70 -4,10	8.0	22.12	1.73	47.54	0.91	0.94	-	7215	7937
nisip cu pietris saturat	4,10-5,00	21.0	58.07	4.53	43.03	0.76	-	0.52	8975	13463



Întocmit
 Ing. Hiloși Victor



Incercare de teren

- penetrare dinamică cu con tip PDU/DPL-

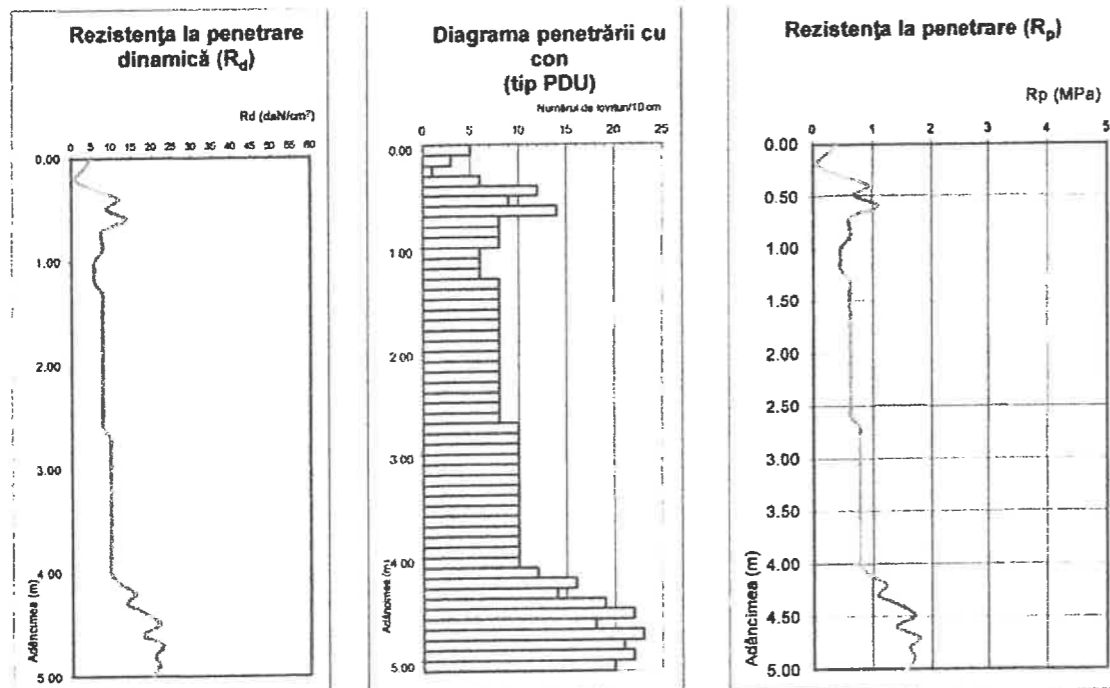
Denumire proiect: "P.U.Z. – CONSTRUIRE PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN"

Amplasament: LOC CARANSEBES, STR MUNTELE MIC, NR 131, CF 43589, NR TOP 43589, JUD.CARAS - SEVERIN

Beneficiari: SADOVAN MARIOARA si SADOVAN ION

P3

Litologie	H	N ₁₀	R _d	R _p	n	e	I _c	I _D	M ₂₋₃	E
	m	lov/10cm	daN/cm ²	MPa	%	-	-	-	kPa	kPa
umplutura de argila cu pietris si nisip	0,00 - 0,50	14.0	-	-	-	-	-	-	-	-
argila cafenie galbuie plastic consistenta, umeda	0,50 -2,80	8.0	22.12	1.73	47.54	0.91	0.79	-	7215	7937
argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda	2,80 -3,80	8.0	22.12	1.73	47.54	0.91	0.94	-	7215	7937
nisip cu pietris saturat	3,80-5,00	21.0	58.07	4.53	43.03	0.76	-	0.52	8975	13463



Întocmit
Ing. Hiloși Victor





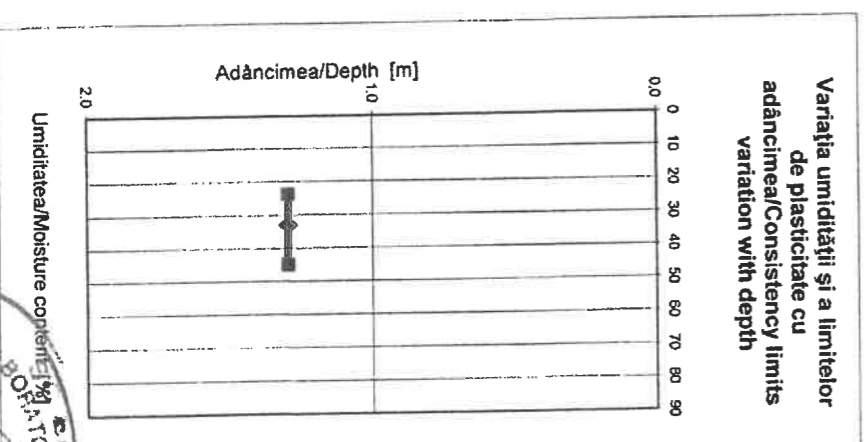
S.C. CARA SRL
 Str. Filaret Barbu nr. 2
 300193 Timișoara

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 3429 / 24 05 2011

Caransebeș, CF 43589
 Foraj nr./Boring no.: F 1

VARIATIJA UMIDITĂȚII ȘI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
 Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	w [%]
1.30 m	153.4	124.5	36.8	33.0



Șef laborator: Ing. Gabriela ARVĂT
 Laborant: Corina DUMITRAS G





S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

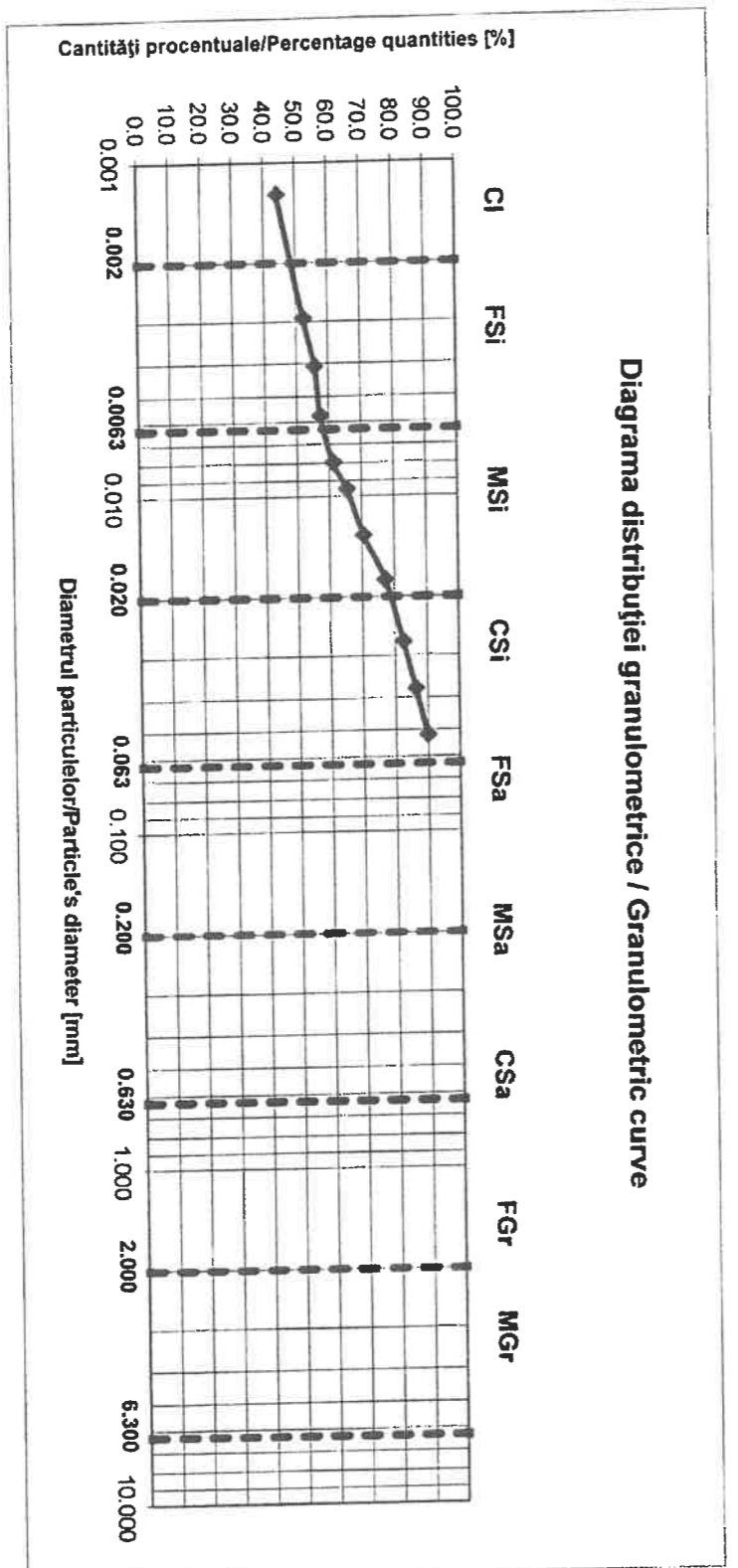
Caransebeș, CF 43589
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: -1.30 m

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 3434 / 2405 2021

DETERMINAREA GRANULOTITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No. 2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ^{v2} *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0273	27.3	27.8	0.19323	27.9932	0.09826	7.548	0.0520	89.9
1'	60	1.0262	26.2	26.7	0.19323	26.8932	0.09826	7.922	0.0376	86.4
2'	120	1.0250	25.0	25.5	0.19323	25.6932	0.09826	8.330	0.0273	82.6
5'	300	1.0233	23.3	23.8	0.19323	23.9932	0.09826	8.908	0.0179	77.2
10'	600	1.0212	21.2	21.7	0.19323	21.8932	0.09826	9.622	0.0131	70.5
20'	1200	1.0196	19.6	20.1	0.19323	20.2932	0.09826	10.166	0.0095	65.4
30'	1800	1.0183	18.3	18.8	0.19323	18.9932	0.09826	10.608	0.0080	61.2
60'	3600	1.0171	17.1	17.6	0.19323	17.7932	0.09826	11.016	0.0057	57.4
120'	7200	1.0166	16.6	17.1	0.19323	17.2932	0.09826	11.186	0.0041	55.8
240'	14400	1.0155	15.5	16.0	0.19323	16.1932	0.09826	11.560	0.0029	52.3
1440'	86400	1.0130	13.0	13.5	0.19323	13.6932	0.09826	12.410	0.0012	44.3

Diagrama distribuției granulometrice / Granulometric curve



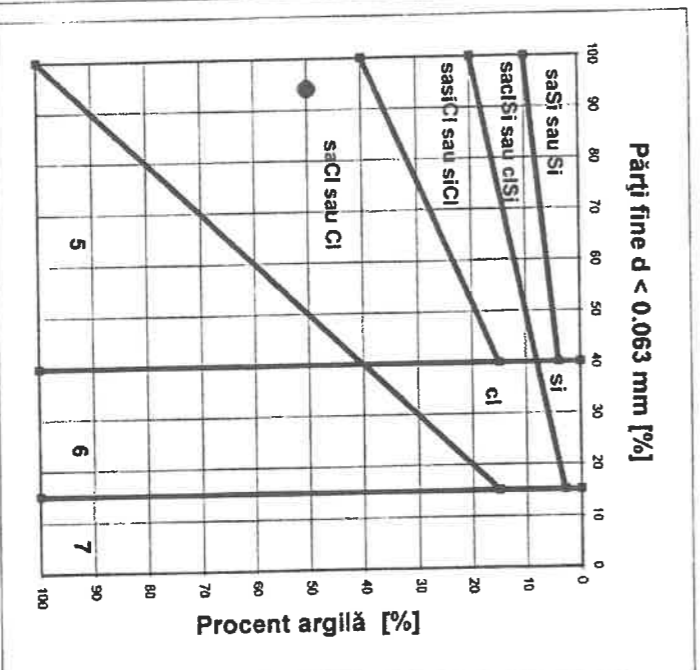
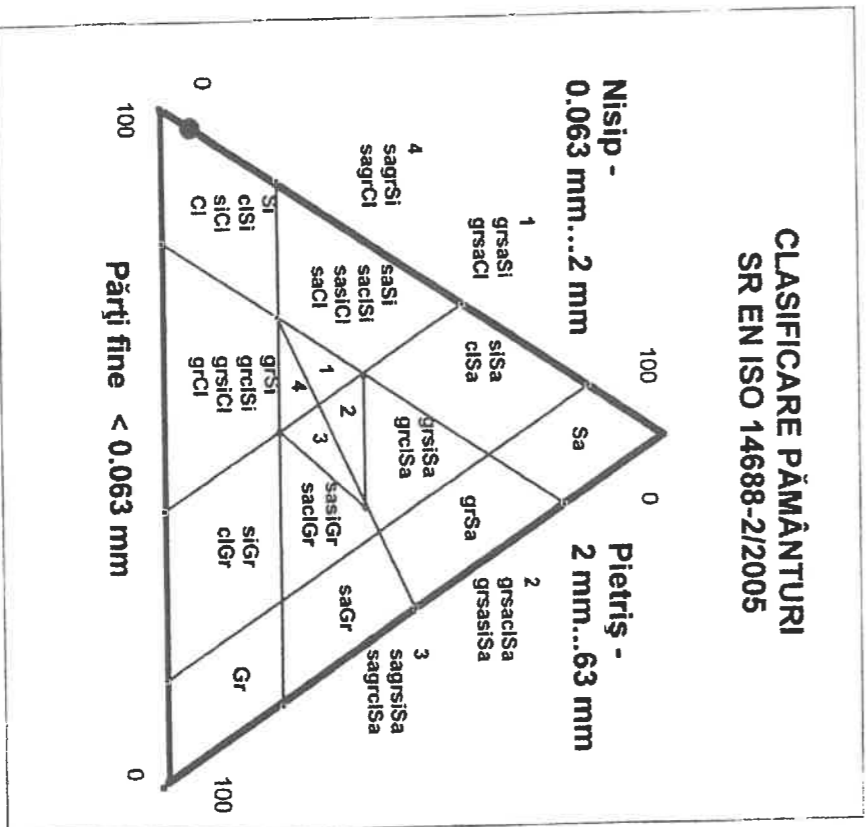
Caransebeș, CF 43589
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Cota/Depth: -1.30 m

CI -	50 %
FSI -	10 %
MSI -	20 %
CSI -	14 %
FSA -	6 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %
CI -	50 %
Si -	44 %
Sa -	6 %
Gr -	0 %

Total 100 %

Pământuri fine		Pământuri grosiere		Pământuri foarte grosiere	
CI	Argilă	Sa	Nisip	Co	Bolovăniș
SI	Praf	FSA	Nisip fin	Bo	Blocuri
FSI	Praf fin	MSa	Nisip mijlociu	Lbo	Blocuri mari
MSI	Praf mijlociu	CSa	Nisip mare		
CSI	Praf mare	Gr	Pietriș		
		FGr	Pietriș mic		
		MGr	Pietriș mijlociu		
		CGr	Pietriș mare		

**CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005**



Caransebeș, CF 43589
Foraj nr./Boring no.: F 1
Cota/Depth: -1.30 m

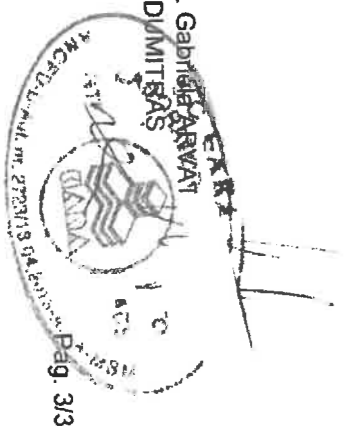
5
Pământuri fine (praf și argilă)

6
Pământuri mixte (pietriș
argilos sau prăfos și nisip)

7
Pământuri granulare (pietriș și
nisip)

DENUMIRE PAMANT / SOIL TYPE
ARGILĂ / CLAY - CI

Señ laborator: Ing. Gabriela ARVAT
Laborant: Corina DUMITRAS





S.C. CARA SRL
 Str. Filaret Barbu nr. 2
 300193 Timișoara

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.
DETERMINAREA LIMTELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS
 Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

Caransebeș, CF 43589
 Foraj nr./Boring no.: F 1
 Cota/Depth: -1.30 m

	U.M.	1	2	3
m 1	g	21.6	25.0	21.7
m 2	g	19.1	21.6	18.6
m 3	g	13.5	14.6	12.6
w	%	44.6	48.6	51.7
Nr de lovituri/No. of blows	-	27.0	20.0	12.0

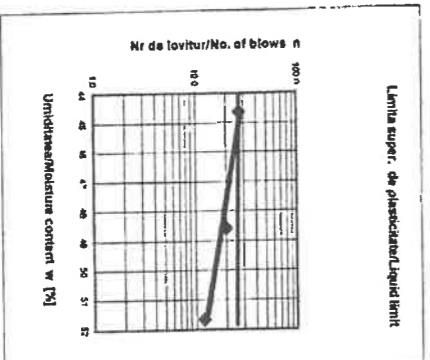
	U.M.	1
m 1	g	32.3
m 2	g	29.7
m 3	g	18.7
w _p	%	23.6

w_p = **23.6 %**

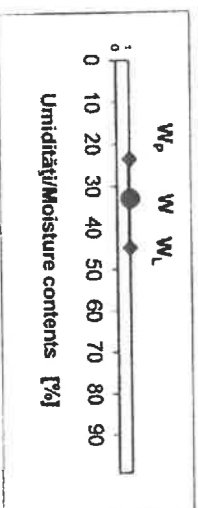
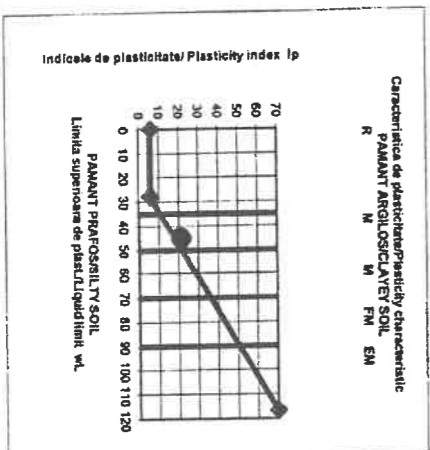
	U.M.	1
m 1	g	153.4
m 2	g	124.5
m 3	g	36.8
w	%	33.0

w = **33.0 %**

Ic = 0.56
Ip = 21.3 %



w_L = **44.9 %**





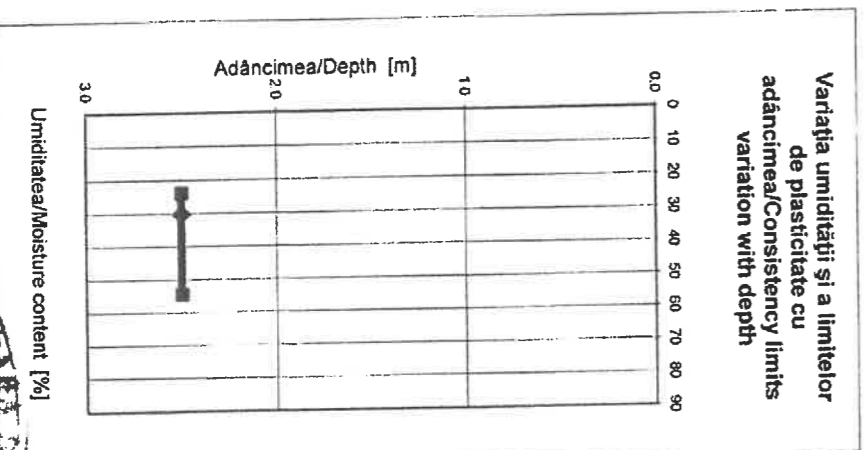
S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.3486 / 24.05.2021.....

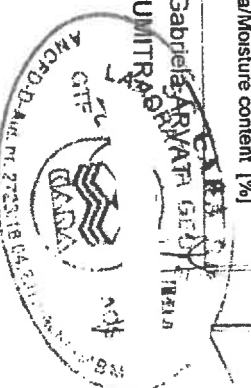
Caransebeș, CF 43589
Foraj nr./Boring no.: F 1

VARIATIYA UMIDITĂȚII ȘI A LIMTELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No. 2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m ₁ [g]	m ₂ [g]	m ₃ [g]	W [%]
2.50 m	145.1	119.8	36.4	30.3



Sef laborator: Ing. Gabriela ARVATĂ
Laborant: Corina DUMITRAȘCU



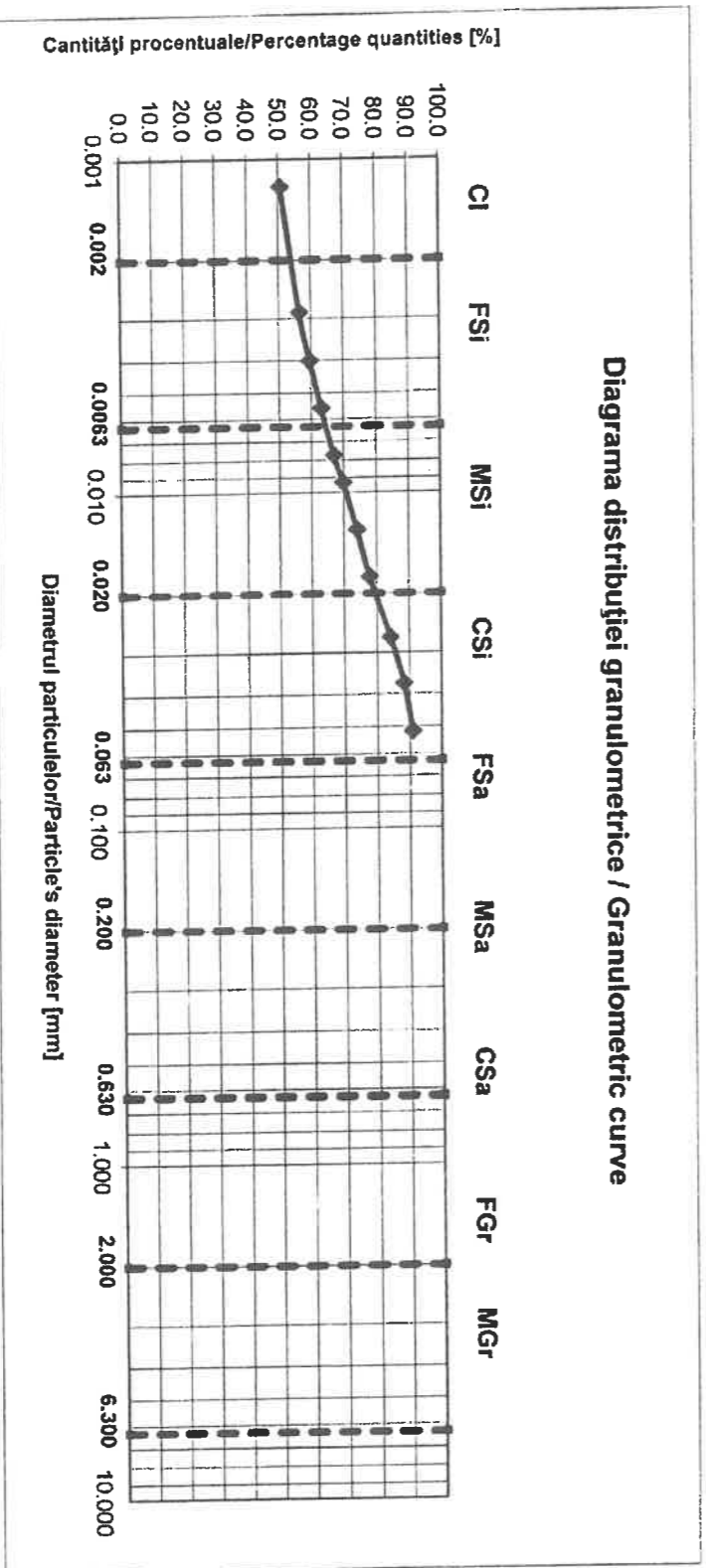


S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

Caransebeș, CF 43589
Foraj nr./Boring no.: F 3
Cota/Depth: -2.50 m

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 3484 / 24.05.2024
DETERMINAREA GRANULOSITĂȚII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION
Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10 ⁻² *eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0276	27.6	28.1	0.19323	28.2932	0.09826	7.446	0.0516	90.9
1'	60	1.0268	26.8	27.3	0.19323	27.4932	0.09826	7.718	0.0372	88.3
2'	120	1.0255	25.5	26.0	0.19323	26.1932	0.09826	8.160	0.0270	84.2
5'	300	1.0235	23.5	24.0	0.19323	24.1932	0.09826	8.840	0.0178	77.8
10'	600	1.0223	22.3	22.8	0.19323	22.9932	0.09826	9.248	0.0129	74.0
20'	1200	1.0210	21.0	21.5	0.19323	21.6932	0.09826	9.690	0.0093	69.8
30'	1800	1.0201	20.1	20.6	0.19323	20.7932	0.09826	9.996	0.0077	67.0
60'	3600	1.0189	18.9	19.4	0.19323	19.5932	0.09826	10.404	0.0056	63.1
120'	7200	1.0178	17.8	18.3	0.19323	18.4932	0.09826	10.778	0.0040	59.6
240'	14400	1.0168	16.8	17.3	0.19323	17.4932	0.09826	11.118	0.0029	56.4
1440'	86400	1.0150	15.0	15.5	0.19323	15.6932	0.09826	11.730	0.0012	50.7



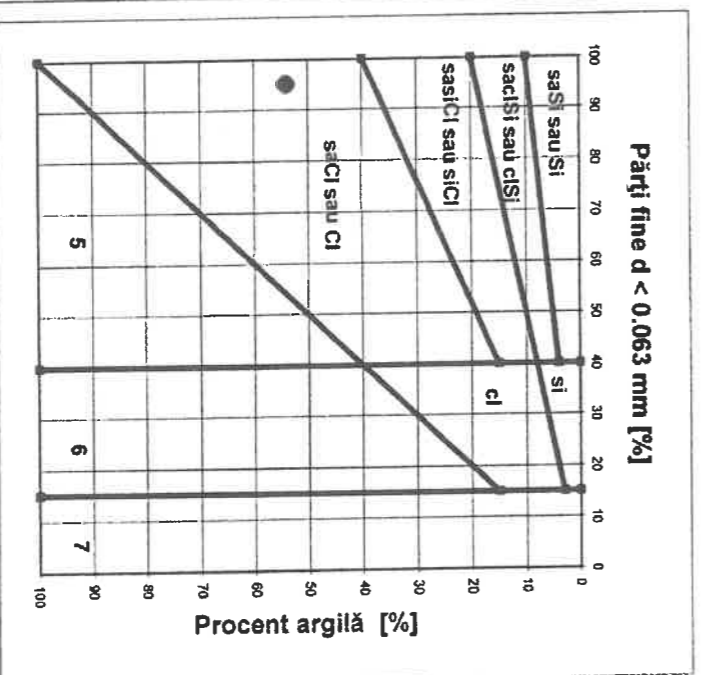
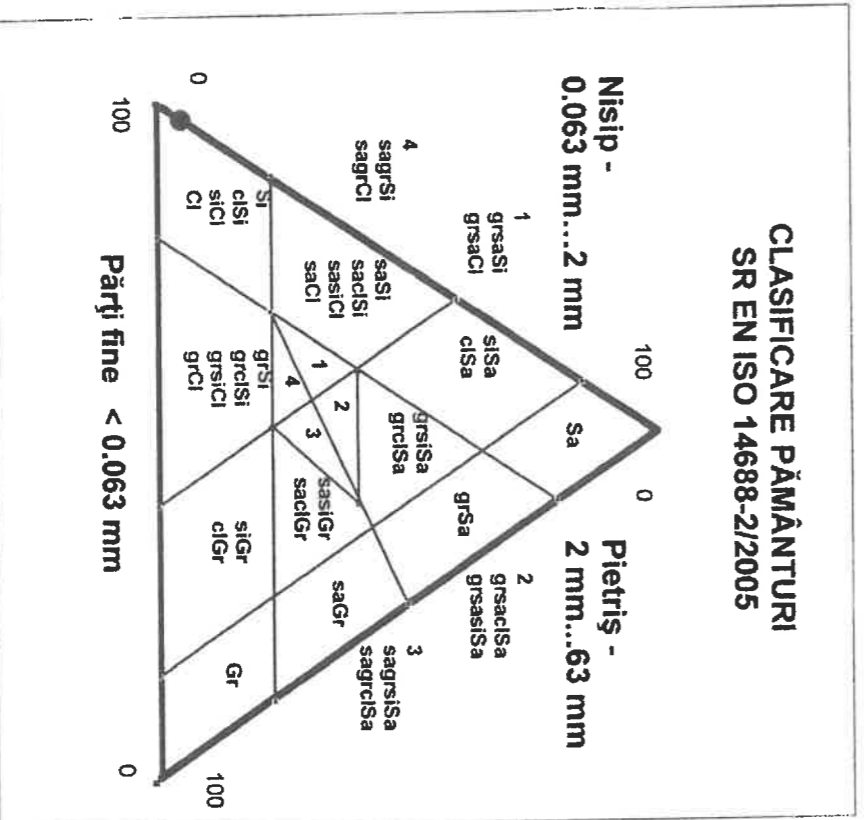
Caransebeș, CF 43589
 Foraj nr./Boring no.: F 3
 Cota/Depth: -2.50 m

CI -	54 %
FSI -	12 %
MSI -	14 %
CSI -	5 %
FSa -	0 %
MSa -	0 %
CSa -	0 %
FGr -	0 %
MGr -	0 %
CGr -	0 %
CI -	54 %
SI -	41 %
Sa -	5 %
Gr -	0 %

Total 100 %

Pământuri fine		Pământuri grosiere		Pământuri foarte grosiere	
CI	Argilă	Sa	Nisip	Co	Bolovăniș
SI	Praf	FSa	Nisip fin	Bo	Biocuri
FSI	Praf fin	MSa	Nisip mijlociu	Lbo	Biocuri mari
MSI	Praf mijlociu	CSa	Nisip mare		
CSI	Praf mare	Gr	Pietriș		
		FGr	Pietriș mic		
		MGr	Pietriș mijlociu		
		CGr	Pietriș mare		

**CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005**

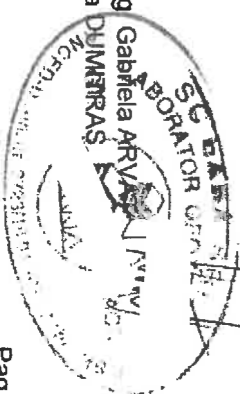


Caransebeș, CF 43589
Foraj nr./Boring no.: F 3
Cota/Depth: -2.50 m

- 5**
Pământuri fine (praf și argilă)
- 6**
Pământuri mixte (pietriș argilos sau prafos și nisip)
- 7**
Pământuri granulare (pietriș și nisip)

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ / CLAY - CI

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVĂ
Laborant: Corina DUMBRĂȘ





S.C. CARA SRL
Str. Filaret Barbu nr. 2
300193 Timișoara

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no.
DETERMINAREA LIMTELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS
 Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

Caransebes, CF 43589
Foraj nr./Boring no.: F 3
Cota/Depth: -2.50 m

	U.M.	1	2	3
m 1	g	23.0	21.7	21.3
m 2	g	20.3	19.2	18.2
m 3	g	14.6	14.3	12.6
w	%	47.4	51.0	55.4
Nr de lovituri/No. of blows	-	41.0	35.0	24.0

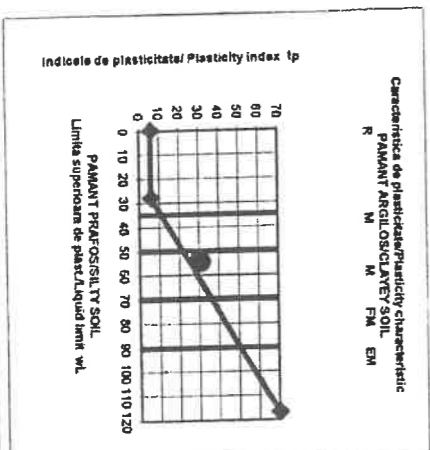
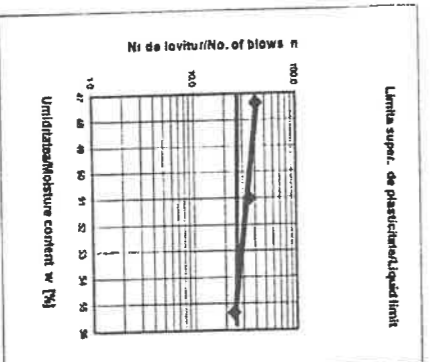
	U.M.	1
m 1	g	25.3
m 2	g	23.0
m 3	g	13.4
w _p	%	24.0

w_p = **24.0 %**

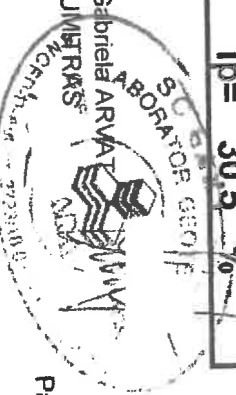
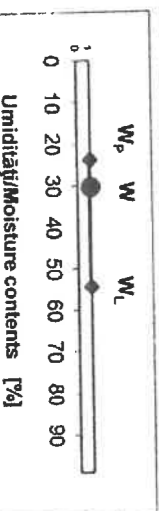
	U.M.	1
m 1	g	145.1
m 2	g	119.8
m 3	g	36.4
w	%	30.3

w = **30.3 %**

I_c = 0.79
I_p = 30.5 %



W_L = **54.5 %**





S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIȘOARA
RO60 RNCB 0255 1468 9495 0001
BCR, SUC. TIMIȘOARA
WWW.CARA-GEOTEHNICA.RO
LAB.AUT.GR. II PROFIL GTF+CHIMIC - AUT. NR. 2723/18.04.2017

O.R.C. J 35/98' 1992
C.I.F. RO - 182068
TEL. 0356-448979
MOB. 0722-573188
FAX 0356-410067
E-MAIL: OFFICE@CARA-GEO.RO



BULETIN DE ANALIZĂ nr. 16.885 / 2021
ANALIZE CHIMICE AGRESIVITATE SOL FAȚĂ DE BETON
Conform cerințe standard NE 012 - 1 / 2007

Denumire lucrare : Analiză chimică – agresivitate sol față de beton pentru o probă din Loc. Caransebeș, str. Muntele Mic, nr. 131, CF 43589, nr. cad. 43589, jud. Caraș - Severin, pentru întocmirea proiectului „P.U.Z. - Construire parcare pentru autocamioane, centru SPA, sală sport, Motel, Hotel, spălătorie auto, vulcanizare și împrejmuire teren”.

Beneficiar : Sadvan Mărioara, Sadvan Ion

Determinări	Valori de referință	Clasa de expunere	Metode de încercări de referință	Metode de încercări utilizate	UM	Rezultate	Clasa de expunere	Agresivitate chimică
Sulfati (SO ₄ ²⁻)	≥ 2000 și ≤ 3000 > 3000 și ≤ 12000 > 12000 și ≤ 24000	XA1 XA2 XA3	STAS 8601 - 70	Fotometrul HI 83200	mg/kg	1800,0	-	Neagresivă
pH			ISO 4316	Fotometrul HI 83200	-	6,6	-	Neagresivă
Aciditate	> 200 Baumann Gully	XA1 XA2 XA3	DIN 4030-2		ml/kg	8,32	-	Neagresivă

Data : 24.05.2021

Șef profil : Ing. Oana Loredana LĂCĂTUȘU

Șef laborator: Ing. Gabriela ARVAT



MY SEVEN HOME S.R.L.
Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: **39256790**
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA,
SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

beneficiar	MARVA AGENTIE IMOBILIARA S.R.L. Caransebeș C.F. nr 43589 Str. lic nr.
fază proiect	Elaborare PUZ
data	Septembrie 2022
număr proiect	57/CMN/21



MY SEVEN HOME S.R.L.
Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: **39256790**
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

CUPRINS

A. Piese scrise

Volumul 1: Memoriu de prezentare

B. Piese desenate



Pr.nr. 57/CMN/21

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- a. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- b. OBIECTUL LUCRĂRII
- c. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- a. EVOLUTIA ZONEI
- b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- d. CIRCULATIA
- e. OCUPAREA TERENURILOR
- f. ECHIPARE EDILITARĂ
- g. PROBLEME DE MEDIU
- h. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- b. PREVEDERI ALE PUG
- c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- d. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- e. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ
- f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- g. PROTECTIA MEDIULUI
- h. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------------|------------|
| • PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | U.01 |
| • SITUATIE EXISTENTĂ | U.02 |
| • REGLEMENTĂRI URBANISTICE | U.03 |
| • MOBILARE PROPUȘĂ | U.05 |
| • SECȚIUNI | U.06/ U.07 |



Pr.nr. 57/CMN/21

A. VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiect: Zonă mixtă: parcare pentru autocamioane, centru spa, sala sport, motel, hotel, spalatorie auto, vulcanizare și împrejmuire teren
Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal
Amplasament: Caransebeș C.F. nr 43589
Str.Muntele Mic nr.131
Județul Caraș Severin
Beneficiar: MARVA AGENTIE IMOBILIARA S.R.L.
Proiectantul general: My Seven Home srl
Număr proiect: 57/CMN/21
Data elaborării: Septembrie 2022

b. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor MARVA AGENTIE IMOBILIARA S.R.L.. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 156 din 07/07/2021, eliberat de Primăria Municipiului Caransebeș, pentru parcelele situate în intravilanul Municipiului, C.F. nr 43589, str.Muntele Mic nr.131, având o suprafață de 28.625 mp.

Solicitări ale temei-program: prin tema-program se solicită reglementarea funcțiilor din zona studiată ca zonă mixtă, în vederea construirii unei parcuri pentru autocamioane, centru spa, sala sport, motel, hotel, spalatorie auto, vulcanizare și împrejmuire teren.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată: documentatiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică amplasarea zonei în zona "C" a municipiului Caransebeș, reglementând funcțiunile de instituții publice/servicii și unități industriale/de depozitare conform PUG și RLU.

c. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea prezentului plan urbanistic au fost consultate următoarele surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, aprobat și prelungit prin HCL Caransebeș nr. 61/109/360 / 2000/2012/2015;
- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ:GM-007-2000;



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: 39256790
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, dar și Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

a. EVOLUTIA ZONEI

Cvartalul studiat se dezvoltă în partea de est a intravilanului Municipiului Caransebeș, cu acces dinspre strada Muntele Mic. Cvartalul actual se află într-o zonă de urbanizare generată de dezvoltarea localității înspre localitatea Turnu Ruieni și zona turistică Muntele Mic.

Zona studiată are următoarele limite:

- La Nord: parcelă nr. cad. 40690 - teren arabil în intravilan;
- La Sud: strada Muntele Mic, nr. cad. 41059 - drum, căi de comunicație rutieră;
- La Est: parcela nr. cad. 30147 - funcțiuni de servicii ale aceluiași beneficiar;
- La Vest: parcela nr. cad. 34987 - stația meteorologică.

Pe parcelă nu se află construcții în prezent, categoria de folosință fiind de curți construcții, drum în intravilan. Cvartalul de care aparțin parcelele, reprezentat în planșa Studiului de cvartal, are o zonificare funcțională diversă, determinată de prezența unor funcțiuni publice și private periurbane în zona de ieșire spre centura rutieră și comuna Turnu Ruieni - stațiunea Muntele Mic. Un aspect determinant este și prezența Stației de Tratare a Apei Caransebeș, în a cărei zonă de protecție se află parcela reglementată prin prezentul PUZ.

b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE



Pr.nr. 57/CMN/21

Cvartalul studiat se dezvoltă în partea de est a intravilanului Municipiului Caransebeș, cu acces dinspre strada Muntele Mic, într-un cvartal cu funcțiuni diverse delimitat de strada Muntele Mic (la sud), centura Caransebeșului (la vest), râul Potoc (la nord) și drumul de acces la Stația de Tratare a Apei (la est).

c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Categoria de folosință a parcelei este de curți construcții, drum în intravilan. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat, cu o pe direcția est-vest. Elementele cadrului natural identificate în proximitate se referă la prezența pârâului Potoc la nordul cvartalului studiat. Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată. Pentru prezentul proiect a fost întocmit un studiu geotehnic. Rezultatele acestui studiu pot fi consultate în documentul anterior menționat, anexat documentației PUZ.

d. CIRCULATIA

Accesul pe parcelă se realizează în prezent din strada Muntele Mic, respectiv parcela nr. cad. 41059 - drum. Pentru realizarea obiectivelor solicitate prin tema de proiectare este necesară realizarea suplimentară a unui drum de acces pe latura estică a parcelei, folosind strada de acces spre Stația de Tratare a Apei, funcțiunile de depozitare și locuințele construite în zona nordică a parcelei studiate.

e. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată, terenurile se află într-o situație parțial conflictuală, ce necesită abordare precaută. Aceste discrepanțe sunt determinate de prezența unor funcțiuni diverse (edilitare, rezidențiale, logistice, agricole) într-un perimetru limitat din punct de vedere al suprafețelor. Pe parcela care face obiectul PUZ nu sunt edificate construcții în prezent, categoria de folosință fiind de curți construcții și drum în intravilan. În proximitatea estică se află Stația de Tratare a Apei și funcțiuni rezidențiale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Terenul este în întregime proprietate particulară a persoanelor fizice Sadovan Marioara și Sadovan Ion.

f. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă:

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

Canalizare menajeră

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

Canalizare pluvială



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: 39256790
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

- Se va face la rețeaua stradală, iar apele pluviale vor fi deversate pe spațiile verzi de pe parcelă.

Alimentarea cu gaze naturale

- Centrală termică pe gaz – se va extinde rețeaua, S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A.

Alimentarea cu energie electrică

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

g. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural - cadrul construit:

- Zona studiată se află în intravilan. În zonă există Stația de Tratare a Apei, parcela studiată fiind în zona de protecție a acesteia. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic atașat. Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, pe str. Muntele Mic. Apele pluviale pot fi dirijate în sol pe parcela beneficiarului.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic, cu excepția accesului spre stațiunea turistică Muntele Mic - Turmu Ruieni.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- Nu există în zonă riscuri naturale sau antropice.

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

- Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

- Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz:

- Nu este cazul.

h. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Populația din Municipiul Caransebeș va fi consultată cu privire la reglementarea în zonă a unor funcțiuni mixte. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în potențialul de extindere a localității de-a lungul centurii rutiere și a zonei de interes turistic Muntele Mic. Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CU: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propune reglementarea parcelei și dezmembrarea cu scopul construirii unei parcuri pentru autocamioane, a unui centru spa, sală de sport, motel, hotel, spalatorie auto, vulcanizare și a împrejurii terenului.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea acceselor rutiere la zona studiată și realizarea suprafețelor destinate circulațiilor;
- realizarea acceselor pietonale; realizarea rețelelor de apă potabilă, canalizare, preluare ape pluviale, gospodării de asigurare a apei pentru incendii, electrice, catv;
- realizarea de platforme bine definite pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil;
- realizarea unei platforme de parcare pentru autocamioane, delimitată față de alte funcțiuni din zonă.

Se propune reglementarea funcțiunii zonei și delimitarea zonei construibile, conform datelor de mai jos. Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea funcțiunilor diverse și a platformelor drumurilor, dar și în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice.

a. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru fundamentarea soluției a fost realizat un studiu de cvartal, reprezentat grafic în planșa P_03. Prin acest studiu au fost integrate toate prevederile posibile care influențează dezvoltarea în arealul studiat, fiind realizate următoarele operațiuni:

- reglementarea subzonelor distincte destinate:
 - căilor de comunicație rutieră și funcțiunilor aferente (spălătorie, service, vulcanizare);
 - serviciilor: cazare în regim hotelier (motel, hotel) și funcțiuni complementare (spa, sală de sport), servicii de alimentație publică și petrecerea timpului liber.
- realizarea accesului dinspre strada Muntele Mic și strada de acces spre Stația de Tratare a Apei Caransebeș.
- realizarea împrejurii pe perimetrul ansamblului propus.

Studiul de cvartal impune reglementarea parcelelor din zonă, care vor fi integrate ulterior în rețeaua de drumuri și străzi ale localității, cu acces dinspre strada Muntele Mic.

b. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Planul Urbanistic General este depășit de realitatea din teren. Funcțiunea existentă pe parcelă este de curți construcții și drum, lipsind reglementarea și nivelul de detaliere al mobilării și zonificării funcționale aferente.

c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi în limita a 20% din suprafața parcelei reglementate, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, respectiv între zonele aferente căilor de comunicație rutieră și cele distincte.



Pr.nr. 57/CMN/21

d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza un acces carosabil dinspre strada Muntele Mic, cu o lățime de 7,00 metri, cu dublu sens, pentru a permite accesul camioanelor și al altor autovehicule conform prevederilor legale. De asemenea, prin studiul de cvartal se studiază posibilitatea de a reglementa un al doilea acces, dinspre latura estică, cu condiția ca parcelele aflate în proprietate privată să asigure continuitatea acestuia. Accesul pietonal și al autovehiculelor va fi restricționat prin împrejurimi și porți de acces. Este obligatorie parcare autovehiculelor pe parcela proprie a imobilelor de locuințe colective, evitând situațiile în care acestea necesită ocuparea domeniului public. Pentru modernizarea circulației în zonă:

- a fost propus spre amenajare accesul dinspre strada Muntele Mic, amplasată în sud;
- a fost propus spre amenajare accesul dinspre Stația de Tratare a Apei Caransebeș, amplasată în estul parcelei;
- a fost propus spre amenajare un acces secundar dinspre parcela nr. cad. 30147, aflată în proprietatea beneficiarului PUZ curent.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incinta parcelelor;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulații pietonale;

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum de incintă, precum și platforme distincte pentru parcare autoturismelor. Structura rutieră prevăzută va fi rigidă din beton rutier sau dale prefabricate din beton (în zona parcărilor), așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj. Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

e. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

**MY SEVEN HOME S.R.L.**

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Se propune reglementarea unei funcțiuni mixte, respectiv căi de comunicație rutieră și funcțiuni aferente conexe, precum și servicii de cazare, alimentație publică și petrecerea timpului liber. Parcelarea și amplasarea clădirilor pe parcele urmează a fi realizată ținând cont de menținerea continuității străzilor adiacente, pentru o mai bună conectivitate locală și distribuție a utilizatorilor. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei dintr-o parcelă neutilizată în prezent într-o parcelă cu caracter mixt, adiacentă intersecției unor căi de comunicații importante.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- realizarea căilor de comunicație rutieră și funcțiunilor aferente (spălătorie, service, vulcanizare);
- realizarea construcțiilor aferente serviciilor: cazare în regim hotelier (motel, hotel) și funcțiuni complementare (spa, sală de sport), servicii de alimentație publică și petrecerea timpului liber;
- realizarea accesului dinspre strada Muntele Mic și strada de acces spre Stația de Tratare a Apei Caransebeș.
- realizarea împrejmuirii pe perimetrul ansamblului propus;
- sistematizarea verticală a terenului;
- amenajare zone verzi.

Se propune reglementarea destinației parcelelor, conform datelor prezentate mai sus. Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor clădirilor de servicii și a platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale și mai departe la emisar.

Parcela studiată are o suprafață totală de 28.625 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor aferente zonei mixte, fără lotizare independentă. Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează:

- suprafețe destinate serviciilor, cazare în regim hotelier (motel, hotel) și funcțiuni complementare (spa, sală de sport), servicii de alimentație publică și petrecerea timpului liber: 13.843 mp (48,35%), proprietate privată;
- suprafețe destinate circulațiilor: 10.317 mp (36,05%), proprietate privată propunere de trecere în proprietate privată cu acces securizat (barieră);
- suprafețe spații verzi: 4.465 mp (15,60%).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Instituții publice / servicii și unități industriale / depozitare conform PUG și RLU	28.625	100	0.00	0,00
2.	Zonă Mixtă Subzonă Instituții publice / servicii	0.00	0,00	13.843	48,35



Pr.nr. 57/CMN/21

3.	Zonă Mixtă Subzonă Spații verzi	0.00	0,00	4.465	15,60
4.	Zonă Mixtă Subzonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0,00	10.317	36,05
Suprafață totală		28.625	100	28.625	100

Funcțiuni admise

În cadrul zonei mixte vor fi delimitate trei tipuri distincte de subzone funcționale, în cadrul cărora vor fi permise:

- în cadrul subzonei de căi de comunicație se acceptă doar suprafețe carosabile, pietonale sau spații verzi de aliniament, precum și infrastructuri complementare (vulcanizare, service, spălătorie, vopsitorie etc.);
- în cadrul subzonei de servicii se acceptă doar funcțiuni de cazare, comerț, alimentație publică, petrecerea timpului liber, sport și agrement;
- în cadrul subzonei de spații verzi sunt acceptate doar amenajări ale spațiilor verzi, elemente de mobilier urban, spații de joacă pentru copii și suprafețe pietonale, în limitele legislației din acest domeniu.

Funcțiuni admise cu condiții

Indiferent de subzona funcțională, sunt admise cu condiții următoarele categorii de funcțiuni:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- cabină de poartă, platforme de parcare, pergole sau galerii;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi, cu condiția ca estetica acestora să se încadreze în principiile compoziționale generale ale clădirilor.

Funcțiuni interzise

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- unități agrozootehnice;
- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**MY SEVEN HOME S.R.L.**

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- retragerea față de aliniament a imobilelor este propusă la 8,70 - 9,00 m, preluând retragerea de la aliniament a clădirii nr. cad. 30147-C2;
- conformarea clădirilor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, indiferent de funcțiune, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 3,00 m.
- retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m, conform planșei de reglementări.

Limita zonei de implantare a construcțiilor este cea definită prin planșa de A.03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Regimul de înălțime / funcțiunea:

Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 10,00 m (P+2niveluri) conform Aviz Studiu de Oportunitate.

- Corp 1 – cabină acces – H max = 3,00 m (+240,72 C NMN);
- Corp 2 – Copertină, vulcanizare, spălătorie – H max = 7,00 m (+240,25 C NMN);
- Corp 3 – Servicii – motel – H max = 7,00 m (+239,20 C NMN);
- Corp 4 – Zonă pubele – H max = 4,00 m (+239,40 C NMN);
- Corp 5 – Servicii – A-sala sport, B-centru spa, C-Hotel; H max = 10,00 m (+239,47 C NMN corp A, +240,75 C NMN corp B, +241,83 C NMN corp C);
- Corp 6 – Servicii - motel – H max = 10,00 m (+241,85 C NMN);
- Corp 7A,B – Servicii – motel – H max = 7,00 m (+241,01 C NMN corp A, +241,01 C NMN corp B).

Propunerea parcărilor pentru zonele de servicii se va realiza la nivelul parterului.

Modul de utilizare al terenului:

Indicatorii propusi sunt următorii:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- Pentru subzona instituții publice și servicii: POT maxim = 70%;
- Pentru subzona de căi de comunicație: POT maxim = 20,00%;
- Pentru subzona spații verzi: POT maxim = 10,00%.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

- Pentru subzona instituții publice și servicii: CUT maxim = 1,00;
- Pentru subzona de căi de comunicație: CUT maxim = 0,10;
- Pentru subzona spații verzi: CUT maxim = 0,10.



Pr.nr. 57/CMN/21

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 15,00%.

f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune agreat între beneficiar și autoritatea locală. Toate cladirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Alimentarea cu apă:

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

Canalizare menajeră

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

Canalizare pluvială

- Se va face la rețeaua stradală, iar apele pluviale vor fi deversate pe spațiile verzi de pe parcelă.

Alimentarea cu gaze naturale

- Centrală termică pe gaz – se va extinde rețeaua, S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A.

Alimentarea cu energie electrică

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

g. PROTECTIA MEDIULUI

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă. Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție asigurarea zonei de protecție de 20 m față de Stația de Tratare a Apei Caransebeș.

În ceea ce privește diminuarea, eliminarea surselor de poluare, poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă menajeră sunt colectate în sisteme inelare și deversate într-un bazin vidanjabil etanș;
- sursele de apă pluvială de pe platformele carosabile sunt colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate ca ape convențional curate în bazinul de retenție propus în estul incintei;



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985. Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;

Prevenirea producerii de riscuri naturale

- Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

Apele uzate

- Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în bazinul vidanjabil etanș ce va fi propus în interiorul fiecărei parcele. După realizarea în zonă a rețelei de canalizare centralizată, parcelele se vor branșa la aceasta.

Colectarea deșeurilor

- În jud. Caraș-Severin colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru fiecare incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

Terenuri degradate

- Nu există terenuri degradate în zona studiată.

Perdele de protecție

- Nu este cazul. În fiecare incintă studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 15,00 %.

Bunuri de patrimoniu

- În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.
- De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Încadrarea în prevederile PUG

- Incinta studiată se află în intravilanul Municipiului Caransebeș, având categoria de folosință curți construcții și drum în intravilan. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG al Municipiului Caransebeș, în curs de elaborare. Soluțiile locale propuse de asigurare a apei de consum, canalizării menajere și pluviale creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

- În ceea ce privește absența utilităților publice canalizare menajeră și pluvială, au fost propuse prin proiect soluții locale care să asigure eliminarea posibilității poluării în zonă: puț forat, bazin vidanjabil etanș, respectiv separator de hidrocarburi.

h. Obiective de utilitate publică



Pr.nr. 57/CMN/21

Zona studiată nu adăpostește dotări de interes public:

- acces de pe strada Traian Doda, respectiv parcela nr. cad. 40163-drum;

Tipuri de proprietate teren

- În zona studiată există terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național, cu excepția centurii Municipiului, aflată la peste 100 m înspre vest.
- Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local și județean, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

Circulația terenurilor

- Nu se impune circulația terenurilor.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea în prevederile legale

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost efectuată în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat obiective principale:

- respectarea temei solicitate de beneficiar;
- completarea Planului urbanistic general al Municipiului Caransebeș;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezenta documentație prezintă intenții referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș.

Etape următoare propuse:

- emiterea avizului de oportunitate
- aprobarea PUZ prin HCL Caransebeș;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a rețelelor de comunicații și a asigurării utilităților prin extinderi ale rețelelor existente sau prin soluții locale, după caz.



MY SEVEN HOME S.R.L.
Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: 39256790
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Întocmit:

Expert Urbanism:

arh. Mihnea Marcu

Proiectant:

arh. Ramona Izvemari

Proiectant:

arh. Mihai Ionuț Danciu





MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: **39256790**

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

A. VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MIXTĂ: PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

1. DISPOZIȚII GENERALE

a. ROLUL RLU

Articolul 1 | Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Caransebeș.

Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, pentru parcelele situate în intravilanul Municipiului Caransebeș, C.F. nr 43589, str.Muntele Mic nr.131, având o suprafață de 28.625 mp

b. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Articolul 2 | La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal:

- Regulamentul General de Urbanism;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș;
- ORDINUL nr. 119/12014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ:GM-007-2000;
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ:GP038/99;
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000;
- LEGE nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- NOUL COD CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor;
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, dar și Normele Metodologice aprobate în anul 2016;
- Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004);



Pr.nr. 57/CMN/21

- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism;
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată;
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

c. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3 | Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul prezentului PUZ. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementării Urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții: stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă mixtă- locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică– în concordanță cu funcțiunile admise zonei;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea zonă mixtă- locuințe, dotări, servicii, cazare, alimentație publică aflată în interiorul zonei centrale a localității conform PUG Timișoara.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

a. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Reguli generale cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

**MY SEVEN HOME S.R.L.**

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: 39256790
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985. Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Suprafața studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: - SCI - arii speciale de conservare - SPA - arii de protecție specială avifaunistică - Rezervații naturale - Parcuri naționale. Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

Articolul 4 | Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe teren natural nu mai puțin de 15,00% din suprafața totală a fiecărei parcele destinate locuirii și funcțiunilor complementare.

Articolul 5 | Amplasarea spațiilor verzi se va realiza în conformitate cu principiul general al parcelelor din cvartal, și anume de a asigura un spațiu preponderent verde amplasat conform planșelor aferente PUZ. Modul de amplasare al spațiilor verzi se poate urmări în U01.6 Reglementări urbanistice.

Articolul 6 | Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

Articolul 7 | Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Articolul 8 | Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 9 | Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

c. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 10 | Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism, a Codului Civil și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordinul 994/2018.

Articolul 11 | Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim 6,00 m față de căile de comunicație rutieră.

Articolul 12 | Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Față de limitele laterale, clădirile fie se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Retragera față de limita posterioară

**MY SEVEN HOME S.R.L.**

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985. Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m, conform planșei de reglementări.

d. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 13 | Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 4,00 m lățime.

Articolul 14 | Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

e. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Extinderile de rețele, după caz, se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune asumat și aprobat.

Articolul 15 | Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 16 | Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare (după caz), odată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

f. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR

Articolul 17 | Parcela va fi tratată conform indicatorilor din tabelul următor de bilanț:

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Instituții publice / servicii și unități industriale / depozitare conform PUG și RLU	28.625	100	0.00	0,00
2.	Zonă Mixtă Subzonă Instituții publice / servicii	0.00	0,00	13.843	48,35
3.	Zonă Mixtă Subzonă Spații verzi	0.00	0,00	4.465	15,60
4.	Zonă Mixtă Subzonă Căi de comunicație rutieră	0.00	0,00	10.317	36,05
Suprafață totală		28.625	100	28.625	100



Pr.nr. 57/CMN/21

Astfel, parcela cu contur neregulat va fi integrată în cvartalul extins cu un contur bine definit, oferind posibilitatea unui acces scundar și de acces spre alte funcțiuni din zonă. Totodată, împreună cu parcelele vecine, cea studiată prin PUZ va constitui un parcellar compact, de formă regulată.

g. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Articolul 18 | Împrejmuiri: nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

a. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 19 | În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-a definit o zonă mixtă alcătuită din trei subzone și anume:

- Subzonă Instituții publice, servicii
- Subzonă Spații verzi
- Subzonă Căi de comunicație rutieră

a1. Subzonă Instituții publice, servicii

a1.1 Caracterul zonei

Articolul 20 | Caracterul propus: se propune reglementarea unei funcțiuni de instituții și servicii incluzând activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.. Parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

a1.2 Utilizarea funcțională

Articolul 21 | Utilizări admise. În cadrul zonei de instituții și servicii se propune admiterea funcțiilor de:

- Cazare, comerț, alimentație publică, petrecerea timpului liber, sport și agrement

Se admit parcaje realizate la sol, în aer liber sau în construcții în regim parter integrate în clădirile cu alte funcțiuni de pe parcelă sau detașat de tip carport (acoperire fără închideri orizontale, cu înălțimea mai mică decât 3,50 m și detașat cel puțin 60 cm față de limita de proprietate), sau lipit de acesta cu respectarea Codului Civil.

Articolul 22 | Utilizări admise cu condiții:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- cabină de poartă, platforme de parcare, pergole sau galerii;



Pr.nr. 57/CMN/21

- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi, cu condiția ca estetica acestora să se încadreze în principiile compoziționale generale ale clădirilor.

Articolul 23 | Utilizări interzise:

- unități agrozootehnice;
- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 24 | Amplasare față de aliniament: construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- Clădirile se vor amplasa în aliniament în fronturile amplasate de-a lungul străzilor cu caracter istoric și în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis), respectând o retragere de minim H/2.
- Pentru parcelele de colț, condițiile de amplasare se vor respecta față de ambele aliniamente.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 25 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conformarea imobilelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate. Față de limitele laterale, clădirile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m, conform planșei de reglementări.

Articolul 26 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: în cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 27 | Circulații și accese: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la locurile de parcare, conform normelor. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: 39256790
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Articolul 28 | Staționarea autovehiculelor: pentru parcare autovehiculelor se vor realiza parcări la nivel subteran sau în clădiri supraterane. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate vor respecta următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
- accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

Articolul 29 | Înălțimea maximă admisă: se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 12,00 m. Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 10,00 m (P+2niveluri) conform Aviz Studiu de Oportunitate.

- Corp 1 – cabină acces – H max = 3,00 m (+240,72 C NMN);
- Corp 2 – Copertină, vulcanizare, spălătorie – H max = 7,00 m (+240,25 C NMN);
- Corp 3 – Servicii – motel – H max = 7,00 m (+239,20 C NMN);
- Corp 4 – Zonă pubele – H max = 4,00 m (+239,40 C NMN);
- Corp 5 – Servicii – A-sala sport, B-centru spa, C-Hotel; H max = 10,00 m (+239,47 C NMN corp A, +240,75 C NMN corp B, +241,83 C NMN corp C);
- Corp 6 – Servicii - motel – H max = 10,00 m (+241,85 C NMN);
- Corp 7A,B – Servicii – motel – H max = 7,00 m (+241,01 C NMN corp A, +241,01 C NMN corp B).

Propunerea parcărilor pentru zonele de servicii se va realiza la nivelul parterului.

Articolul 30 | Aspectul exterior al clădirilor: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Față de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fațadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fațadei. Acoperirea clădirilor va fi în terasă sau cu pante mai mici de 10%, respectiv cu șarpantă.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pe fațadă vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compoziționale ale fațadei;

Articolul 31 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Apele pluviale vor fi eliminate în spațiul verde existent pe parcelă. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Pentru canalizarea menajeră se admite utilizarea bazinelor vidanjabile etanșe până la realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985. Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Articolul 32 | Spații libere și spații plantate. Pe ansamblul întregii zone reglementate prin PUZ, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Articolul 33 | Împrejmuiri: nu sunt prevăzute împrejmuiri pe parcelele studiate, cu excepția sistemelor de protecție specifice parcurilor securizate.

Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 34 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

POT maxim: 70%.

Articolul 35 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim: 1.00

a2. Subzonă căi de comunicație rutieră

Caracterul zonei

Articolul 36 | Caracterul propus: străzi în intravilan. Sunt incluse: platforma carosabila, faziile verzi plantate, trotuare pietonale sau piste pentru biciclete, clădiri aferente infrastructurii de comunicație rutieră.

Articolul 37 | Utilizări admise: suprafețe carosabile, pietonale sau spații verzi de aliniament, precum și infrastructuri complementare (vulcanizare, service, spălătorie, vopsitorie etc.);

Articolul 38 | Utilizări admise cu condiții:

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- cabină de poartă, platforme de parcare, pergole sau galerii;
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri, cu condiția ca estetica acestora să se încadreze în principiile compoziționale generale ale clădirilor.

Articolul 39 | Utilizări interzise:

- unități agrozootehnice;
- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank

Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 40 | Amplasare față de aliniament: construcțiile propuse vor fi amplasate conform planșei de Reglementări urbanistice.

Articolul 41 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: construcțiile propuse vor fi amplasate conform planșei de Reglementări urbanistice.

Articolul 42 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: în cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire de locuit, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Articolul 43 | Circulații și accese: conform prevederilor de mai sus.

Articolul 44 | Staționarea autovehiculelor: pentru parcare autovehiculelor se vor realiza parcări la nivel subteran sau în clădiri și platforme supraterane. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate vor respecta următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau lateral);
- accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

Articolul 45 | Înălțimea maximă admisă: înălțimea totală va fi de maxim 5,00 m.

Articolul 46 | Aspectul exterior al clădirilor: nu este cazul

Articolul 47 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- În interiorul acestei zone pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în zone care nu obturează continuitatea canalelor de desecare sau accesul pe parcele.
- Se interzice dispunerea pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de electricitate.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate
- Pentru canalizarea menajeră se admite utilizarea bazinelor vidanjabile etanșe până la realizarea extinderii în zonă a sistemului de canalizare public.

Articolul 48 | Spații libere și spații plantate: suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

**MY SEVEN HOME S.R.L.**

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin
CUI: 39256790
J11/262/26.04.2018
Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985, Raiffeisen Bank
Tel: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Articolul 49 | Împrejmui: nu este cazul

Indici de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 50 | Procentul maxim de ocupare a terenului: POT maxim: 10%.

Articolul 51 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT maxim: 0,10.

a3. Subzonă Spații verzi

Caracterul zonei

Zone verzi cu rol de protecție și asigurare a echilibrului de mediu.

Utilizarea funcțională

Articolul 52 | Utilizări admise

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- amenajare hidrotehnică

Articolul 53 | Utilizări admise cu condiții: elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură

Articolul 53 | Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.

Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 54 | Spații libere și spații plantate: în întregul ansamblu, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Articolul 55 | Împrejmui: Nu sunt prevăzute împrejmui pe parcelele studiate.

Indici de ocupare si utilizare a terenului



MY SEVEN HOME S.R.L.

Str. Corcana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

Cont: RO81 RZBR 0000 0600 2023 7985. Raiffeisen Bank

Tei: +40 722 227 860 Email: mysevenhome7@gmail.com

Pr.nr. 57/CMN/21

Articolul 56 | Procentul maxim de ocupare a terenului: POT maxim: 10%.

Articolul 57 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT maxim: 0,10.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

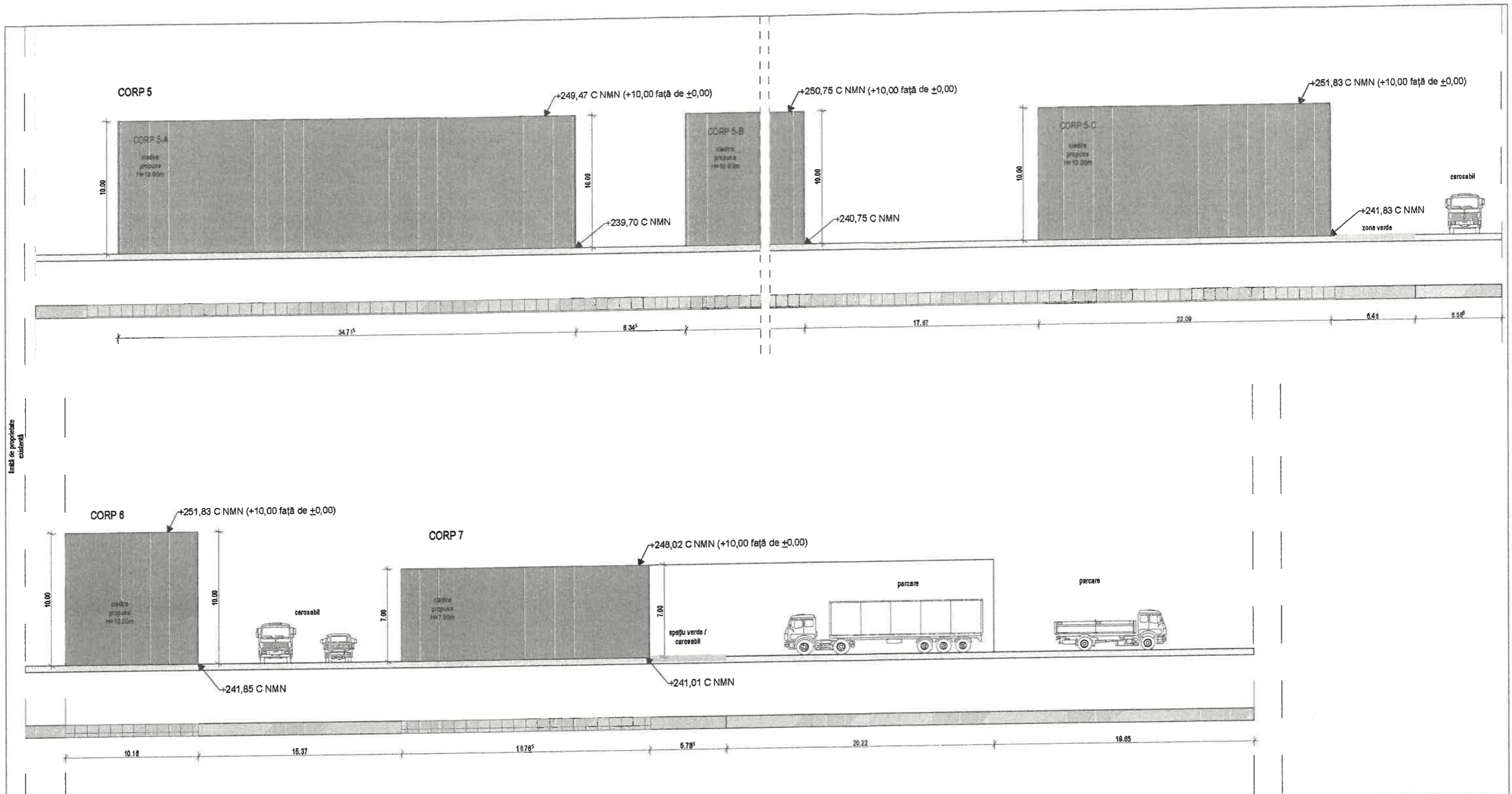
Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție. Stabilirea UTR pe zone funcționale a fost realizată în cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 58 | Plan Urbanistic Zonal "ZONĂ MIXTĂ: PARCARE PENTRU AUTOCAMIOANE, CENTRU SPA, SALA SPORT, MOTEL, HOTEL, SPALATORIE AUTO, VULCANIZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN". Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, pentru parcelele situate în intravilanul Municipiului Caransebeș, C.F. nr 43589, str.Muntele Mic nr.131, având o suprafață de 28.625 mp.

Întocmit:

Expert Urbanism: arh.Mihnea Marcu
Proiectant: arh. Ramona Izvemari
Proiectant: arh. Mihai Ionuț Danciu





Imagini de propuneri existente

Spațiu pentru ștampile:



Specialist R.U.R.	Urb. arh. MIHNEA MARCU	<i>Marcu</i>			
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
ACV COMUNITATE SRL BUCUREȘTI, ROMANIA STR. MILITARI 29 PETROȘANI, HARGHITA 05460112	COMUNITATE				
MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Caransebaș nr. 131 43589 Caransebaș				Beneficiar: Murva Agenție Imobiliară SRL Amplasament: Caransebaș, str. Muntele Mic nr.131 C.F. nr. 43589 Caransebaș	Proiect nr.: 57/CMN/21
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Șef proiect	urb. arh. MIHNEA MARCU		1:200	Obținere aviz de oportunitate și întocmire	PUZ
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai arh. IZVERNARI Ramona		Data:	PUZ - construire parcare pentru auto-camioane, centru spa, sala sport, motel, hotel, spalatorie auto, vulcanizare și împrejmuirea teren	
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona		1 Mai 2022	Titlu planșă: Secțiuni	Planșa nr.: U.7