

PLAN DE ACȚIUNE

în vederea implementării investițiilor propuse prin
Planul Urbanistic Zonal "construire locuințe și servicii - str. Traian Dodă"

Generat de imobilul de pe Caransebeș, CF nr.44292, CF nr.34012, CF nr.32070, CF nr.38804 Caransebeș


Beneficiari: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLȚAN LUCIAN, MILULESCU ANA MARIA, MILULESCU CODRUT
Conform Avizului de oportunitate nr. 8 din data de 08.08.2022

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
Nr. Crt	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (RON)	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	LUCRARI DE PROIECTARE	9,850	2022-2023
2	LUCRARI LEGATE DE MIȘCAREA TERENURILOR	1,750	2022
	Dezmembrare conform PUZ	1,200	
	Oferte de donație	150	



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE	
Nr. Crt	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (RON)	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
3	LUCRĂRI HIDRAULICE Rețea de distribuție apă - terasamente - construcții - instalații hidraulice Rețea de canalizare menajeră - terasamente - construcții Rețea de canalizare pluvială - terasamente - construcții Rețea gaze naturale	115.000 25.000 20.000 5.000 0 25.000 20.000 5.000 45.000 20.000 5.000 20.000 47.000 20.000 6.000 6.000 15.000	2023-2027
4	LUCRĂRI ELECTRICE - post trafo x1 - linie electrică subterană MT - linie electrică subterană JT - iluminat stradal		2023-2027

Autoritatea publică,
 Primar,
Felix-Cosmin Borcean


Dezvoltator,
 reprezentat prin: **Hogea Gheorghe**


FOAIE DE GARDA

Denumirea proiectului:
OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE
LOCUINȚE ȘI SERVICII STR. TRAIAN DODA

Amplasament: str.Traian Doda, Caransebeș, C.F.nr.44929 Caransebeș, C.F.nr.34012
Caransebeș, C.F. nr.32070 Caransebeș, C.F. nr.38804 Caransebeș.

Proiectant: S.C. MY SEVEN HOME S.R.L.

Beneficiar: Hogeia Maria, Colțan Lucian, Hogeia Gheorghe Bogdan, Milulescu Ana
Maria, Milulescu Iancu Codrut

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Data elaborării: Februarie 2024



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

Pr.nr.29/HMC/20

PLAN URBANISTIC ZONAL

**OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI ÎNTOCMIRE PUZ –
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII STR. TRAIAN DODA**

beneficiar	Hogea Maria, Colțan Lucian, Hogea Gheorghe Bogdan, Mitulescu Ana Maria, Mitulescu Iancu Codrut Str. Traian Doda, Caransebeș, CF 44292 Caransebeș, C.F. nr.34012 Caransebeș Județul Caraș Severin
fază proiect	Plan Urbanistic Zonal
data	Februarie 2024
număr proiect	29/HMC/20



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CU: **39256790**

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

CUPRINS

A. Piese scrise

Volumul 1: Memoriu de prezentare

Volumul 2: Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

B. Piese desenate



MY HOME

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

Pr.nr.29/HMC/20

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 (plan de acțiune, Certificat Urbanism, plan vizat OCPI, proces verbal receptie OCPI, avize/acorduri conform CU, aviz de oportunitate, extras CF)

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII



Pr.nr.29/HMC/20

3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

12. L - LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
12. C - CĂI DE COMUNICATIE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE

- PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ A.01
- SITUATIE EXISTENTĂ A.02
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE A.03
- PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR A.04
- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE A.05
- STUDIU CVARTAL A.06
- PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A.07



Pr.nr.29/HMC/20

A. VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE SI INTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII – STR.TRAIAN DODA

1. INTRODUCERE

a. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiect: Zonă pentru locuințe și servicii
Fază proiect: Plan Urbanistic Zonal
Amplasament: Str. Traian Doda, Caransebeș,
Județul Caraș Severin
Beneficiar: Hogeia Maria, Colțan Lucian, Hogeia Gheorghe Bogdan, Milulescu Ana
Maria, Milulescu Iancu Codrut
Proiectantul general: My Seven Home SRL
Număr proiect: 29/HMC/20
Data elaborării: Februarie 2024

b. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor Hogeia Maria, Colțan Lucian, Hogeia Gheorghe, Hogeia Gheorghe Bogdan, Milulescu Ana Maria, Milulescu Iancu Codrut. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 121 din 27/05/2022 având prelungire, eliberat de Primăria Municipiului Caransebeș, pentru parcelele situate în extravilanul Municipiului, strada Traian Doda, având o suprafață de **13626 mp**, cu C.F.nr.44929 Caransebeș, C.F.nr.34012 Caransebeș, C.F. nr.32070 Caransebeș, C.F. nr.38804 Caransebeș.

Solicitări ale temei-program: prin tema-program se solicită modificarea funcțiunii parcelelor studiate, din terenuri proprietate particulară, având categoria de folosință "arabil, altele" în extravilan în zonă de locuințe individuale și servicii (pensiune, motel, clinică, parcare) în intravilan, în vederea reglementării parcelelor existente și asigurarea accesului.
Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată: documentațiile de urbanism aprobate pentru zona studiată indică amplasarea zonei în UTR 15, conform PUG și RLU.

c. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Caransebeș;
- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață a populației;



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ:GM-007-2000;
- 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 extravilanului Municipiului Caransebeș, cu acces dinspre strada Traian Doda, respectiv parcela nr. cad. 40163 - drum. Cvartalul actual se află într-o zonă de urbanizare rapidă, dezvoltată cu precădere spontan, fără planificare.

Zona studiată are următoarele limite:

- La Nord: parcelă nr. cad. 40674 - teren arabil în extravilan;
- La Sud: DE 43 - căi de comunicație;
- La Est: parcela nr. cad. 1929, nr. top. 2692/2/2 - pădure;
- La Vest: parcele nr. cad. 42438, 42439 - rezidențiale în intravilan și 42129 - arabil în extravilan.

Pe parcela nr. cad. 34012 se află o construcție P+M în prezent, edificată prin AC nr.154/2012, categoria de folosință fiind de teren arabil în extravilan. Cvartalul de care aparțin parcelele, reprezentat în planșa Studiu de cvartal, are o zonificare funcțională diversă, determinată de aprobarea PUZ-ului de locuințe individuale pe latura vestică și prezența unor funcțiuni periurbane în zona de ieșire spre centura rutieră.



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

b. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Cvartalul studiat se dezvoltă în partea de est a extravilanului Municipiului Caransebeș, cu acces dinspre strada Traian Doda, respectiv parcela nr. cad. 40163 - drum. Cvartalul actual se află într-o zonă de urbanizare rapidă, dezvoltată cu precădere spontan, dar și PUZ nr. 22/29/01.2019 prin care este reglementată o nouă zonă de locuințe individuale .

c. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Categoria de folosință a parcelei este de teren arabil, altele în extravilan. Terenul studiat nu este cultivat, urmând ca parcelele să devină construibile după aprobarea P.U.Z. 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 unui pârâu vestul 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 Traian Doda, respectiv parcela nr. cad. 40163 - drum. Pentru realizarea obiectivelor solicitate prin tema de proiectare este necesară realizarea unui drum de cel puțin 9 m lățime pe latura estică a parcelei nr. cad. 1928, nr. top. 2692/2/1 și modernizarea drumului nr. cad. 40163.

e. OCUPAREA TERENURILOR

În zona studiată, terenurile se află în trecerea dintre locuințe, căi de comunicație în intravilan, respectiv arabil sau păduri în extravilan. Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Pe parcela nr. cad. 34012 este edificată o construcție P+M în prezent, categoria de folosință fiind de teren arabil în extravilan. În proximitatea vestică se află funcțiuni rezidențiale.

Există în zonă canalizare menajeră, pluvială și alimentare cu gaze naturale, reglementată pentru PUZ aprobat prin HCL nr. 22 / 29.01.2019. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Terenul este în întregime proprietate particulară a persoanelor fizice Hogeș Maria, Colțan Lucian, Hogeș Gheorghe Bogdan, Milulescu Ana Maria, Milulescu Iancu Codrut. În zonă nu există și nu este necesar, în prezent, transportul în comun.

f. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă:



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

- Nu există.

Canalizare menajeră

- Nu există.

Canalizare pluvială

- Nu există.

Alimentarea cu gaze naturale

- Nu există

Alimentarea cu energie electrică

- Nu există.

g. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural - cadrul construit:

- Zona studiată se află în extravilan. În zonă există un ansamblu rezidențial cu locuințe individuale. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic atașat. Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, pe str. Traian Doda. 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 - Turnu 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 locuințe individuale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în potențialul de extindere a localității, odată cu scoaterea zonei de sub efectul inundațiilor. 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.



Pr.nr.29/HMC/20

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul studiului se respectă solicitările temei program. Se propune reglementarea parcelei și dezmembrarea cu scopul construirii de clădiri de locuit, funcțiuni complementare și pensiune, motel, clinică și parcare.

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 în afara carosabilului pentru fiecare imobil.

Se propune introducerea parcelelor în intravilan și modificarea funcțiunii parcelelor, conform datelor de mai jos. Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor clădirilor de locuit colective și a platformelor drumurilor, 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 A_07 - STUDIU DE CVARTAL. Prin acest studiu au fost integrate toate documentațiile urbanistice care influențează dezvoltarea în arealul studiat, fiind realizate următoarele operațiuni:

- Conform studiului topografic – terenul având o pantă ușoară, cu o diferență de nivel de 4m;
- Conform studiul pedologic – în zonă predomină pășunile sau fânețele, categoria de folosință conform studiului pedologic fiind „arabil” și „fânață”. Din punct de vedere hidrografic, zona cercetată se încadrează în bazinul hidrografic al râului Timiș și al afluentului său principal, râul Sebeș.
- Conform studiul geotehnic – zona cercetată, seismic, în conformitate cu Normativ P 100/1-2013, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică $a_g=0,20$ și $T_c=0,7$ sec. Conform tabel anexat. Zona fiind cu pietriș nisipos argilos și o zonă cu praf nisipos argilos cafeniu cu vegetație joasă.

Același studiu de cvartal impune reglementarea parcelelor din zonă, care vor fi integrate ulterior în rețeaua de drumuri și străzi ale localității.

b. PREVEDERI ALE PUG APROBAT

PUG aprobat este depășit de realitatea din teren. Funcțiunea existentă pe parcelă este de teren arabil în extravilan, fără perspective de extindere a intravilanului, fapt contrazis de dezvoltarea ulterioară a acestuia.

c. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin două operațiuni complementare:



Pr.nr.29/HMC/20

- propunerea unor suprafețe verzi în limita a 40% din suprafața parcelelor, în poziții favorabile pentru asigurarea unui mediu plăcut între clădiri, respectiv în zona posterioară pentru a institui o suprafață verde continuă, fără a depinde de limitele de proprietate.

d. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza un acces carosabil pe fiecare dintre parcele, cu o lățime de 6,00 metri din cei 9,00 m ai profilului stradal, cu dublu sens, pentru a permite staționarea vehiculelor conform prevederilor legale. Accesul pietonal va fi restricționat prin împrejmuiri și porți de acces. Este obligatorie parcarea autovehiculelor pe parcela proprie a imobilelor de locuințe colective, cât și în zona serviciilor și a clinicii, evitând situațiile în care acestea necesită ocuparea domeniului public. Pentru modernizarea circulației în zonă:

- au fost trasate conexiunile cu strada Traian Doda, prin intermediul parcelei nr. cad. 40163 - drum, cu o lățime de 9 metri, în partea estică;
- au fost propuse spre amenajare locuri de parcare pentru 1 loc/parcelă.

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 circulației 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 parcarilor), 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 FUNCȚIONALĂ



Pr.nr.29/HMC/20

Se propune reglementarea unei funcțiuni dominant rezidențial - colective, cu integrarea unor funcțiuni complementare de servicii – motel, hotel clinică, parcare, având rolul de densificare a ansamblului ramas și de a oferi funcțiunile complementare necesare în zonă. Parcelarea și amplasarea clădirilor pe parcelele dezmembrate anterior urmează a fi realizată ținând cont de menținerea continuității străzilor propuse prin PUZ adiacente, aprobate anterior. Restructurarea acestei parcele are ca scop transformarea ei dintr-o parcelă în extravilan, cu caracter agricol într-o parcelă cu caracter predominant pentru servicii, de tip periferic.

Conform avizului arhitectului șef nr.07 / 20.12.2022, extravilan UTR 15 se propune prin transformarea lui în intravilan UTR 4 – str.Traian Doda.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:
 - regim de construire: maxim P+2niveluri;
 - funcțiuni predominante: locuințe, servicii, căi de comunicație rutieră, parcare, spații verzi
 - dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, generator electric, post transformare, bazin vidanjabil, etc.);
 - drumuri și platforme de incintă;
 - împrejmuiți parcele rezidențiale;
- sistematizarea verticală a terenului;
- amenajare zone verzi.

Se propune introducerea parcelei actuale în intravilan și modificarea destinației parcelelor, conform datelor de mai jos. Având în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor clădirilor de locuit unifamiliale și a platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice la rigolele stradale și mai departe la emisar.

Parcelele studiate au o suprafață totală de 13 626 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren agricol în intravilan în zonă de locuințe. Au rezultat un număr total de 12 loturi. Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează:

- loturi destinate clădirilor de locuit rezidențiale: nr. 1, 2, 3, 4, 5, proprietate privată;
- loturi destinate circulațiilor: nr. 6,7,8,18,19,22 proprietate privată propunere de trecere în proprietate publică;
- loturi destinate parcarilor: nr.21 proprietate privată;
- loturi destinate clădirilor pentru locuințe și servicii– clinică, hotel, pensiune: nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 proprietate privată;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafață totală	13 626	100	13 626	100
2.	Teren arabil/altele în extravilan	13 626	100	0	0



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

3. Zonă rezidențială – loc. Individuale și servicii	0	0	9287	68,16
4. Spații verzi publice	0	0	744	5,46
5. Căi de comunicație	0	0	3 595	26,38
Total	13 626	100	13 626	100

Funcțiuni admise

În cadrul zonei de locuințe rezidențiale se propune admiterea funcțiunii de locuințe (maxim 2 apartamente per parcelă), amplasate izolat. În cadrul zonei pentru servicii se propune loturi pentru funcțiuni hotelier, pensiune și clinică. De asemenea, se admit parcaje realizate la sol, în construcții în regim parter obligatoriu 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. În cadrul zonei de căi de comunicație se acceptă doar suprafețe carosabile, pietonale sau spații verzi de aliniament. În cadrul zonei 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.

Sunt 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;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în locuința în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

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 refoșabile;
- comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;



Pr.nr.29/HMC/20

- 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.

Regimul de aliniere

construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- retragerea fata de aliniament a imobilelor este propusa la minim 6,00 m; pentru parcela nr. cad. 34012, aliniamentul este considerat la str. Traian Doda.
- conformarea locuintelor este deschisă, cu retragere față de limitele de proprietate.
- fata 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; face excepție parcela nr. cad. 44292, pentru care aliniamentul față de drumul nr. cad. 40163 este considerat limită posterioară de parcelă și 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:

Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 12,00 m (P+2niveluri) conform Aviz Studiu de Oportunitate nr.8 din 08.08.2022.

- Lot / Corp 1 – H max = 12,00 m (+222,72 C NMN);
- Lot / Corp 2 – H max = 12,00 m (+225,90 C NMN);
- Lot / Corp 3 – H max = 12,00 m (+228,02 C NMN);
- Lot / Corp 4 – H max = 12,00 m (+226,89 C NMN);
- Lot / Corp 5 – H max = 12,00 m (+228,71 C NMN);

- Lot / Corp 9 – H max = 12,00 m (+230,11 C NMN);
- Lot / Corp 10 – H max = 12,00 m (+230,97 C NMN);
- Lot / Corp 11 – H max = 12,00 m (+232,05 C NMN);
- Lot / Corp 12 – H max = 12,00 m (+235,00 C NMN);
- Lot / Corp 13 – H max = 12,00 m (+236,20 C NMN);
- Lot / Corp 14 – H max = 12,00 m (+235,94 C NMN);

Modul de utilizare al terenului:

Indicatorii propuși sunt următorii:



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- Pentru zona rezidențială - locuințe (maxim 2 apartamente per parcelă) și funcțiuni complementare: POT maxim =35%;
- Pentru servicii: POT maxim = 40%;
- Pentru zona de căi de comunicație: POT maxim = 0,00%;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:

- Pentru zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare: CUT maxim = 1,00;
- Pentru zona de căi de comunicație: CUT maxim = 0,00%;

Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 40,00%, conform conform HGR 525/1996 actualizată.

f. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform plan de acțiune. 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.

Alimentarea cu apă:

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

Canalizare menajeră

- Posibilitatea de extindere a rețelei.

Canalizare pluvială

- Se va realiza 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



Pr.nr.29/HMC/20

intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

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;
- 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 bransa 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 incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 40,00 %.

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.



Pr.nr.29/HMC/20

Încadrarea în prevederile PUG

- Incinta studiată nu se află în intravilanul Municipiului Caransebeș, astfel că zona nu este reglementată prin PUG aprobat - UTR 15. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG Mun. Caransebeș. 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

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

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

Se propune cedarea către domeniul public local a lotului 6,7,8,18,19,22 în vederea realizării căilor de comunicație. Aceste terenuri urmează a fi trecut din proprietatea persoanei fizice, proprietarul parcelei inițiale, în proprietatea publică a Unității Administrativ Teritoriale Caransebeș. Prin PUZ se propune asigurarea tuturor utilităților necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

Tipuri de proprietate teren

- În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local și 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 est.
- 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

- Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume:
- cedarea lotului nr. 6,7,8,18,19,22 în vederea realizării căii de comunicație. Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

Bilanțul suprafețelor de teren propuse pentru cedare sunt următoarele:

ARIE TOTALĂ TEREN 13 626 MP DIN CARE SE CEDEAZĂ CĂTRE PRIMĂRIE:

- CĂI DE COMUNICAȚIE + ZONĂ VERDE: 3 732,16 MP;
- SUPRAFAȚA PARCELELOR RĂMASE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ: 9 893,84s MP.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE



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

Pr.nr.29/HMC/20

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:

- 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.

Întocmit:

Expert Urbanism: arh. Mihnea Marcu

Proiectant: arh. Ramona Izvemari

Proiectant: arh. Mihai Ionuț Danciu





Pr.nr.29/HMC/20

A. VOLUMUL 2 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI SERVICII

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. 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 terenul cu o suprafață totală de 13 626 mp, situat în extravilanul Municipiului Caransebeș, în partea estică a teritoriului intravilan, cu acces din str. Traian Doda, respectiv parcela nr. cad. 40163-drum, fără număr. Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

2. 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. 119/2014 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;
- 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;



Pr.nr.29/HMC/20

- 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.

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.

3. 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 Reglementări 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 de locuit și funcțiuni complementare și servicii – în concordanță cu funcțiunile admise zonei;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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



Pr.nr.29/HMC/20

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate de conservare, ariilor de protecție specială avifaunistică, rezervații naturale sau parcuri naționale.

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 40% din suprafața totală a fiecărei parcele destinate locuirii și funcțiunilor complementare, servicii.

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 compact amplasat conform planșelor aferente PUZ.

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.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI 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, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament 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.)

6. REGULI DE AMPLASARE SI 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 de locuințe se vor amplasa retras min. 6,00 metri față de aliniament, iar clădirile pentru servicii se vor amplasa retras min. 5,00 metri față de aliniament respectiv limita căilor de circulație existente sau propuse (străzi principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.



Pr.nr.29/HMC/20

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, cladirile se vor retrage în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la comisa 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 comisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m, conform planșei de reglementări. Face excepție de la această prevedere parcela nr. Cad. 34012, în ceea ce privește imobilul P+M existent, al cărui amplasament este permis în poziția actuală, depășind retragerea de 6,00 m către parcela nr. cad. 40163-drum.

7. 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. 3,50 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.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 15 | Extinderile de rețele se vor realiza pe terenuri aflate în domeniul public, conform planului de acțiune asumat și aprobat.

Articolul 16 | 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 17 | Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare (după caz), odată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari. Apele pluviale sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

decantor-separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, de aici surplusul va fi evacuat controlat în rețeaua de evacuare a apei pluviale a localității.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Articolul 18 | Terenul propus este divizat în parcele construibile întrucât depășeste ca suprafață valorile minime admise, având cu preponderență o formă geometrică regulată. Pentru dimensiunile parcelelor facem referire la următoarele tabele:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- PROPUS

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafață totală	13 626	100	13 626	100
2.	Teren arabil/altele în extravilan	13 626	100	0	0
3.	Zonă rezidențială – loc. Individuale și servicii	0	0	9287	68,16
4.	Spații verzi publice	0	0	744	5,46
5.	Căi de comunicație	0	0	3 595	26,38
Total		13 626	100	13 626	100

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

Articolul 19 | Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea parcelelor. Împrejmuirea la frontul stradal cât și perimetral va fi amplasată pe limita de proprietate și va avea max. 1,80 m înălțime. Împrejmuirea frontului stradal va avea soclu opac de max. 60 cm înălțime și panouri de gard ce permit vederea liberă în partea superioară. Împrejmuirea poate fi dublată de gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 20 | În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

- Lc - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare;
- C - Zona de căi de comunicație;



Pr.nr.29/HMC/20

Articolul 21 | Pentru funcțiunile complementare locuirii se va urmări asigurarea spațiilor pentru necesitățile de comerț și servicii ale zonei studiate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**12. Lc - ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

12.1 Caracterul zonei

Articolul 22 | Caracterul actual al zonei: teren arabil în intravilan, situat într-o zonă a localității care, odată cu dezvoltarea intravilanului spre nord și a suprafețelor edificate cu locuințe și funcțiuni complementare sau spații verzi, a devenit de interes pentru introducere în intravilan și edificare. Caracterul propus: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare și servicii, cu acces asigurat din drumurile publice propuse.

12.2 Utilizarea funcțională

Articolul 23 | Utilizări admise:

În cadrul zonei de locuit cu funcțiuni complementare, cu funcțiuni complementare se propune admiterea următoarelor funcțiuni:

- locuire cu maxim 2 apartamente (unități individuale) /parcelă;
- servicii (hotel, motel, pensiune);
- clinică și servicii complementare sanitare;
- parcaje realizate la sol, în construcții independente în regim parter sau integrate în clădiri cu alte funcțiuni.

Articolul 24 | 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;
- activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu condiția ca să se desfășoare în locuința în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală iar activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- servicii sau dotări publice: creșă, grădiniță.

Articolul 25 | Utilizări interzise:

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

- depozitare en gros; depozitare de materiale refolosibile;
- comerț en gros și comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- 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;
- unități agrozootehnice, orice activitate care poate genera discomfort fonic, trafic greu, sau altele asemenea.

12.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 26 | Amplasare față de aliniament:

- Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5,00 m de la aliniament, respectiv 6,00 m pentru locuințe.

Articolul 27 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale 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 reglementari A_03. Face excepție de la această prevedere parcela nr. cad. 34012, în ceea ce privește imobilul P+M existent, al cărui amplasament este permis în poziția actuală, depășind retragerea de 6,00 m către parcela nr. cad. 40163-drum.

Articolul 28 | 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 29 | 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 garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

C.U.I: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Articolul 30 | Staționarea autovehiculelor:

- Pentru parcare autovehiculelor va fi prevăzută o suprafață dedicată, fie platformă realizată la sol, fie în clădire independentă.
- 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.
- Numărul de locuri de parcare calculat per unitate de locuit este de 1:1. O unitate individuală presupune asigurarea unui loc de parcare pe parcelă.

Articolul 31 | Înălțimea maxima admisa:

- Se va respecta înălțimea maximă a clădirilor de 12,00 m.
- Regimul maxim de înălțime P+2E.
- Lot / Corp 1 – H max = 12,00 m (+222,72 C NMN);
- Lot / Corp 2 – H max = 12,00 m (+225,90 C NMN);
- Lot / Corp 3 – H max = 12,00 m (+228,02 C NMN);
- Lot / Corp 4 – H max = 12,00 m (+226,89 C NMN);
- Lot / Corp 5 – H max = 12,00 m (+228,71 C NMN);

- Lot / Corp 9 – H max = 12,00 m (+230,11 C NMN);
- Lot / Corp 10 – H max = 12,00 m (+230,97 C NMN);
- Lot / Corp 11 – H max = 12,00 m (+232,05 C NMN);
- Lot / Corp 12 – H max = 12,00 m (+235,00 C NMN);
- Lot / Corp 13 – H max = 12,00 m (+236,20 C NMN);
- Lot / Corp 14 – H max = 12,00 m (+235,94 C NMN);

Articolul 32 | 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.
- Fata de retragerea de la aliniament se permite o extindere a planului fatadei, prin logii sau balcoane, cu condiția ca lungimea totală a acestora, în plan, să fie mai mică de 50% din lungimea totală a fatadei;
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.



Pr.nr.29/HMC/20

- 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 fatada vor putea fi amplasate firme luminoase sau neluminoase, comerciale sau necomerciale, cu condiția respectării principiilor compoziționale ale fatadei;

Articolul 33 | Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

- 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.

Articolul 34 | Spații libere și spații plantate

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% 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.
- 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 35 | Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici și se recomandă dublarea cu gard viu.
- Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. Se recomandă împrejurimi vegetale sau împrejurimi transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.
- Se interzice executarea împrejurimilor din panouri prefabricate din beton.

12.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 36 | Procentul maxim de ocupare a terenului:



MY HOME

MY SEVEN HOME S.R.L.

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

CUI: 39256790

J11/262/26.04.2018

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

Pr.nr.29/HMC/20

Pentru zona rezidențială - locuințe (maxim 2 apartamente per parcelă) și funcțiuni complementare:
POT maxim =35%;

- Pentru servicii: POT maxim = 40%;

Articolul 37 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 1,00.

13. C - CĂI DE COMUNICATIE

13.1 Caracterul zonei

Articolul 38 | Caracterul actual al zonei: teren agricol, situat într-o zonă a localității care, odată cu dezvoltarea intravilanului spre sud și a suprafețelor edificate cu locuințe și funcțiuni complementare sau spații verzi, a devenit de interes pentru introducerea în intravilan și edificare. Caracterul propus: străzi în intravilan. Sunt incluse: platforma carosabilă, fașiile verzi plantate, trotuare pietonale sau piste pentru biciclete.

13.2 Utilizarea funcțională

Articolul 39 | Utilizări admise:

În cadrul zonei de căi de comunicație se admit următoarele funcțiuni:

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fașiile verzi plantate, trotuare pietonale sau piste pentru biciclete, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă ingineriască, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, platforme menajere, etc.

Articolul 40 | Utilizări admise cu condiții:

- Accese spre parcelele riverane, cu condiția asigurării continuității canalelor de desecare sau de scurgere amplasate pe domeniul public.

Articolul 41 | Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip, etc.

13.3 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Articolul 42 | Amplasare față de aliniament:

- Nu este cazul.

Articolul 43 | Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Nu este cazul.

Articolul 44 | Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Nu este cazul.

Articolul 45 | Circulații și accese:

- Conform prevederilor de mai sus.



Pr.nr.29/HMC/20

Articolul 46 | Staționarea autovehiculelor:

- În interiorul acestei zone, oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă.

Articolul 47 | Înălțimea maximă admisă:

- Nu este cazul.

Articolul 48 | Aspectul exterior al clădirilor:

- Nu este cazul.

Articolul 49 | 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 50 | 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.

Articolul 51 | Împrejmuiri

- Nu este cazul.

13.4 Indici de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 52 | Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 0,00%.

Articolul 53 | Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim: 0,00.

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



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

Pr.nr.29/HMC/20

cadrul Planului Urbanistic General. În cazul PUZ, UTR se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Articolul 54 | Planul Urbanistic Zonal ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, reglementează terenul situat în extravilanul localității anterior menționate, strada Traian Doda, având o suprafață de 13 626 mp.

Articolul 55 | Conform avizului arhitectului șef nr.07 / 20.12.2022, extravilan UTR 15 se propune prin transformarea lui în intravilan UTR 4 – str.Traian Doda.

Întocmit:

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



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI SERVICII

Construire locuinţe cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Legendă

- Limită intravilan existent
- Limita zonei studiate
- Limita zonei propuse pentru reglementare cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Situația existentă

- Zona pentru locuințe individuale P+1/P+M
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Teren agricol
- Pădure
- Pășune
- Fânețe

Disfuncționalități

1. Construcții edificate cu autorizație de construire
2. Rețeaua de accesibilitate presupune accesul de pe strada Traian Doda printr-o parcelă cu funcțiunea de cale de comunicație, aflată în afara zonei reglementate de PUZ
3. Parcelarea duce lipsă de coerență în zonă, singurul exemplu pozitiv fiind PUZ "Lotizare și extindere zonă de locuințe și servicii", care însă este generat în jurul unei trame stradale cu o lățime de doar 9,00 m
4. Teritoriul se află în extravilan, dar este supus presiunii imobiliare fiind legătura principală între Municipiu și stațiunea Muntele Mic.

Bilanț teritorial - existent

Parcela (nr.)	Suprafață (m ²)	Construibil (m ²)	Destinație	POT (%)	CUT (nr.)
1	845	0,00	teren arabil	0,00	0,00
2	3000	0,00	teren arabil	0,00	0,00
3	2772	0,00	teren arabil	0,00	0,00
4	7009	0,00	teren arabil	0,00	0,00
Total	13626	0,00	teren arabil	0,00	0,00



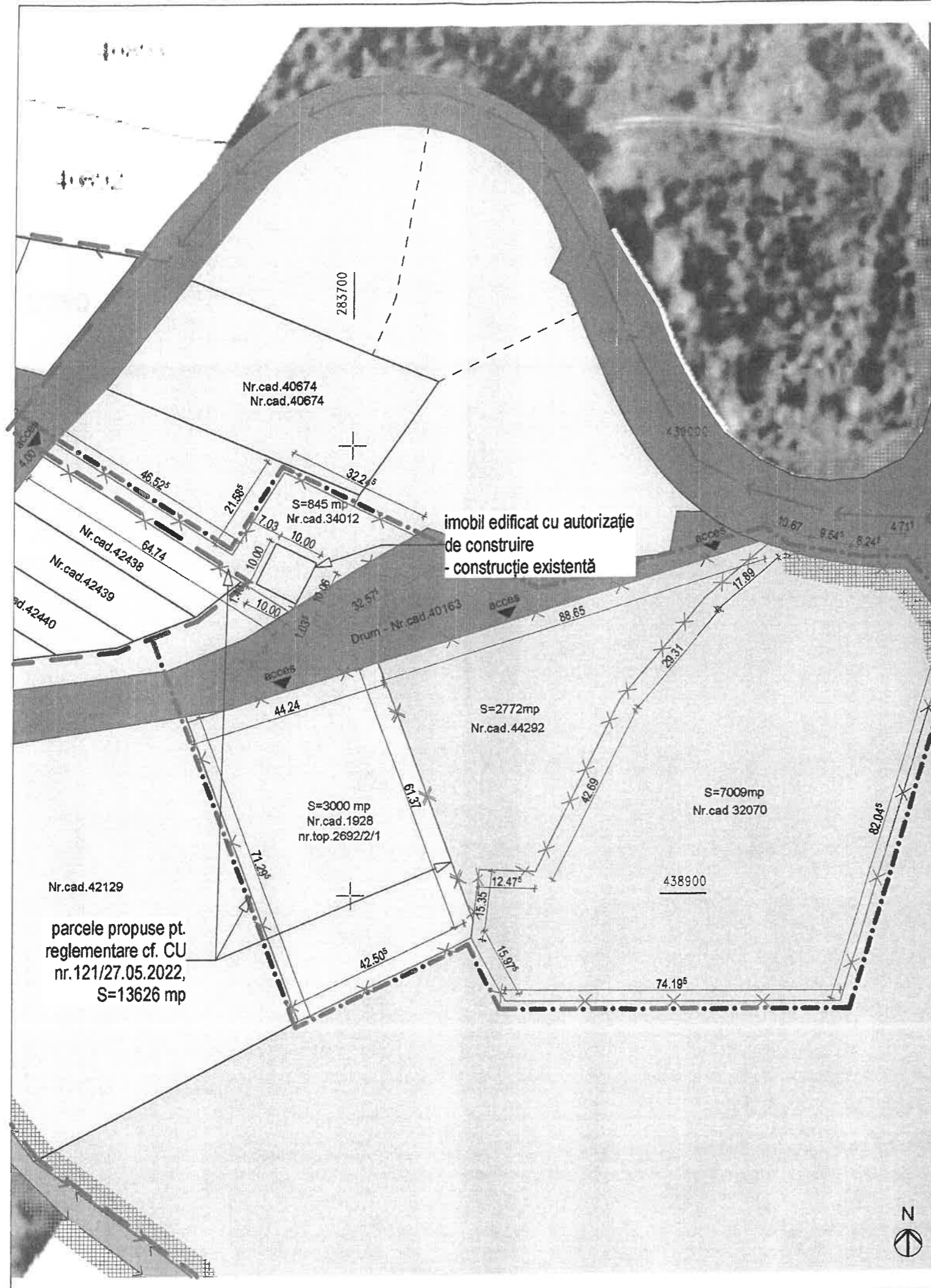
Situația existentă | Scara: 1:1000

Ortofotoplan | Scara: 1:5000

Spațiu pentru ștampile:



Specialist R.U.R.	Urb. arh. Mihea Marcu	<i>M</i>	<i>M</i>	Referat / Expertiza Nr. / Data
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerința	
ACV COMUNITATE SRL 36527071 J20/994/2016 STR. MALEIA 29 PETROȘANI, HUNEDOARA 0754883112	<i>M</i>	<i>M</i>		
	MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Corcova, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin CUI: 39256790 11/25/26.04.2016 Tel: 142 222 800 Email: mysevenhome@7@gmail.com	Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLȚAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUȚ		Proiect nr.: 29/HMC/20
Amplasament:	str. Traian Doda, Loc. Caransebeș Jud. Caraș-Severin		Faza: P.U.Z.	
Șef proiect	urb. arh. Mihnea Marcu	<i>M</i>	Scara: 1:2.96, 1:1000	Titlu proiect: Obținere aviz de oportunitate și întocmire PUZ - construire locuințe și servicii - str. Traian Doda
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai	<i>D</i>	Data: Februarie 2024	Titlu planșă: Plan de situație existent
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona	<i>R</i>		Planșa nr.: U.2



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII

Construire locuințe cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Legendă Lc = locuințe și funcțiuni complementare
C = zonă de căi de comunicație

- Limită intravilan existent / propus
- Limita zonei studiate
- Limita zonei propuse pentru reglementare cf. CU nr. 121 din 27.05.2022

Situația existentă

- Zona pentru locuințe individuale în regim P+1E
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Teren agricol
- Păduri
- Fânețe, pășuni

Propunere

- Zona pentru locuințe (max. 2 apartamente) și funț.compl. în regim P+2E propusă conform PUZ
- Zona pentru locuințe (maximum 2 apartamente) și servicii în regim P+2E propusă conform PUZ
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Zona de implantare a construcțiilor
- Propunere de parcele

Profil căi de comunicație

Profilul propus are o lățime totală de 9,00 metri, respectiv de 12m în totalitate în domeniul privat al persoanelor fizice și juridice, reprezentând suprafața necesară pentru accesul către parcelele proprietate privată. Pentru realizarea accesului este propusă dezmembrarea parcelelor și trecerea celor două fâșii cu lățimea de 4,50 m în domeniul public, înregind profilul total al căii de comunicație. Se propune realizarea unui profil care poate îngloba carosabil (6,00 m) și trotuar pietonal (total: 1,5 m pe ambele laturi ale străzii). Se propune dublu sens, pe toată lățimea carosabilă de 7,00 m și acces la parcelele dezmembrate. Se propune extinderea drumului existent cu un profil de 12,00 m care poate îngloba carosabil și trotuar pietonal.

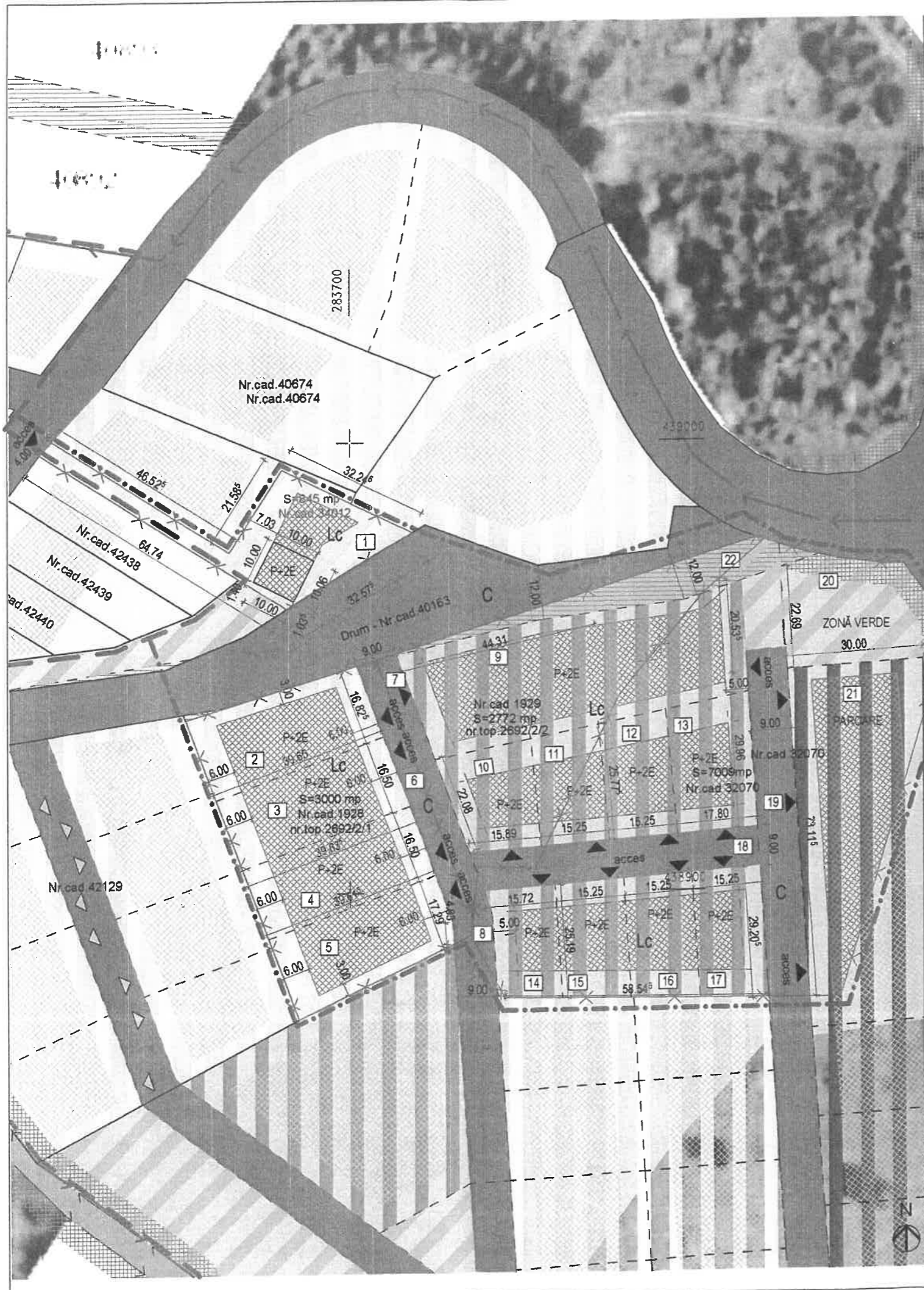
Reglementări urbanistice | Scara: 1:1000

Spațiu pentru ștampile:



Bilanț teritorial propus

Parcela (nr.)	Suprafață (m ²)	Construibil (m ²)	Destinație	POT (%)	CUT (nr.)
1	845	338	funct compl/loc. individ.	35,00	1,00
2	712	284,80	funct compl/loc. individ.	35,00	1,00
3	654	261,60	funct compl/loc. individ.	35,00	1,00
4	654	261,60	funct compl/loc. individ.	35,00	1,00
5	687	274,80	funct compl/loc. individ.	35,00	1,00
6*	293	0,00	căi de comunicație	0,00	0,00
7*	290	0,00	căi de comunicație	0,00	0,00
8*	70	0,00	căi de comunicație	0,00	0,00
9	1850,49	740,196	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
10	426,17	170,468	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
11	378,71	151,484	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
12	407,31	162,924	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
13	526,30	210,52	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
14	351,05	140,42	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
15	394,32	157,728	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
16	414,72	165,888	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
17	436,13	174,052	servicii/loc. individ.	40,00	1,00
18*	570	0,00	căi de comunicație	0,00	0,00
19*	700	0,00	căi de comunicație	0,00	0,00
20	1517,64	0,00	zonă verde	0,00	0,00
21	1470,52	0,00	parcare	0,00	0,00
22	338,64	0,00	căi de comunicație	0,00	0,00
Total	13626	3591,48			

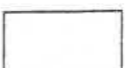




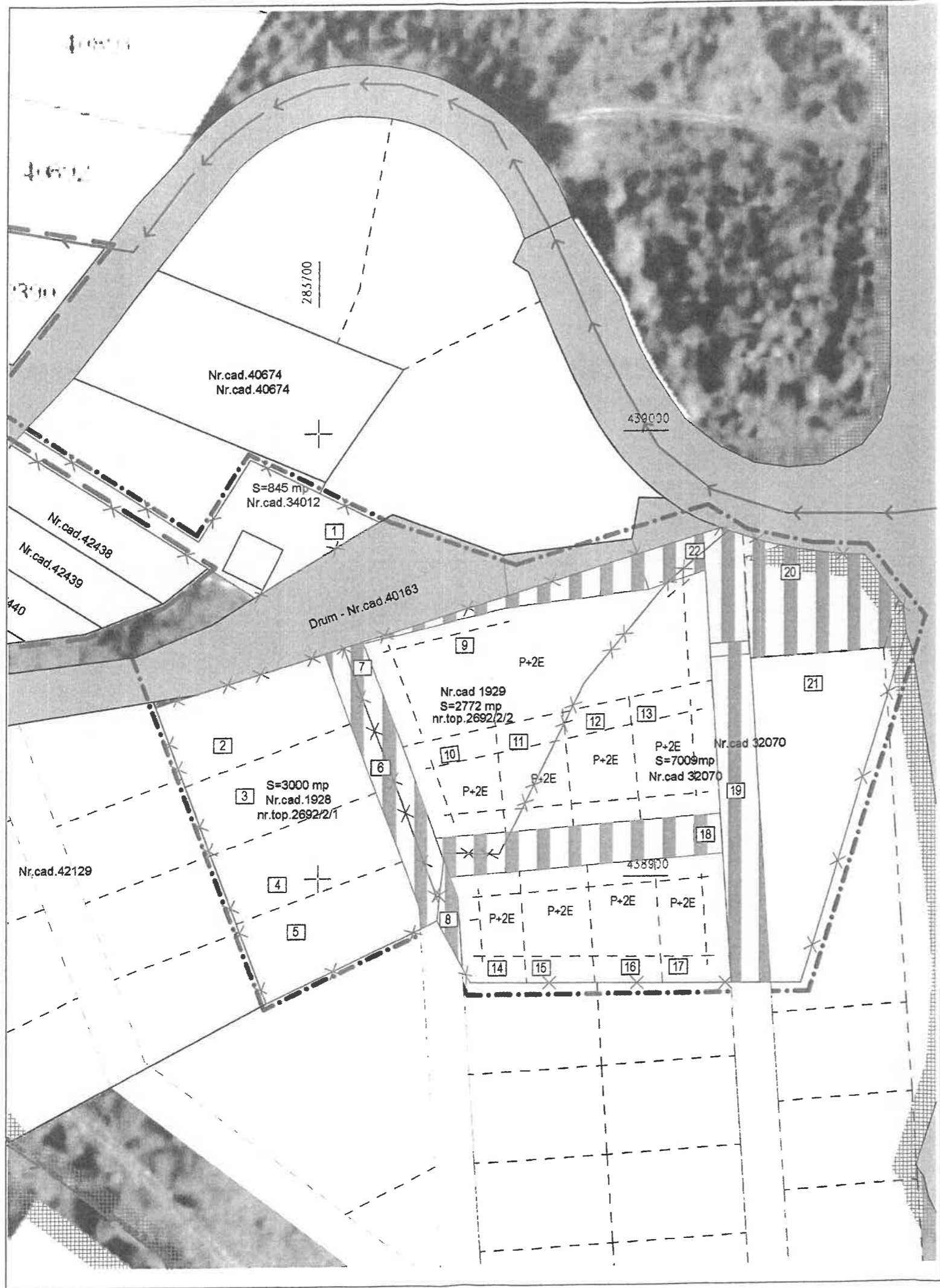
Specialist R.U.R.	Urb. arh. Mihea Marcu		<input checked="" type="checkbox"/>	
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiza Nr. / Data
ACV COMUNITATE SRL 3652707 2090942018 STR. MALEIA 29 PETROȘANI, HUNEDOARA 0754883112				
	MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Coccaș, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin CUI: 39256790 11202704542018 Tel: +40 722 227 800 Email: mysevenhome@protonmail.com	Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLȚAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUT	Amplasament: str. Tralan Doda, Loc. Caransebeș Jud. Caraș-Severin	Proiect nr.: 29/HMC/20
Șef proiect	urb. arh. Mihnea Marcu		Scara: 1:1000, 1:100	Titlu proiect: Obținere aviz de oportunitate și întocmire PUZ - construire locuințe și servicii - str. Tralan Doda
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai arh. IZVERNARI Ramona		Data: Februarie 2024	Faza: P.U.Z.
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona			Titlu planșă: Reglementări urbanistice Planșa nr.: U,3

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI SERVICII

Construire locuinţe cf. CU nr.121 din 27.05.2022

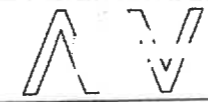

Legendă

-  TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
-  TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI / JUDEŢULUI
-  TERENURI care vor fi cedate domeniului public



Spaţiu pentru ştampile:



Specialist R.U.R.	Urb. arh. Mihea Marcu	<i>M</i>		
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerinţa	Referat / Expertiza Nr. / Data
ACV COMUNITATE SRL 36552707 2019942018 STR. MALEIA 29 PETROSANI, HUNEDOARA 0754863112				
 MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Criscana nr. 7, Municipiul Caransebes, Judet Caras-Severin CUI: 39256790 1125928 (4.2018) Tel: +40 722 227 810 Email: mysevenhome@myseven.com		Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLTAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUT		Proiect nr.: 29/HMC/20
Şef proiect urb. arh. Mihnea Marcu		Semnătura	Scara: 1:1000	Titlu proiect: Obţinere aviz de oportunitate şi întocmire PUZ - construire locuinţe şi servicii - str. Tralan Doda
Proiectat drd. arh. DANCIU Mihai arh. IZVERNARI Ramona			Data: Februarie 2024	Faza: P.U.Z.
Desenat arh. IZVERNARI Ramona				Titlu planşa: Proprietăţi asupra terenurilor Planşa nr.: U.4

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII

Construire locuințe cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Legendă

- Limită intravilan existent / propus
- Limita zonei studiate
- Limita zonei propuse pentru reglementare cf. CU nr.121 din 27.05.2022
- Căi de comunicație sau locuri de parcare
- Zone verzi sau neamenajate pe terenuri care nu sunt reglementate cf. PUZ
- Zone verzi pe terenuri care sunt reglementate cf. PUZ
- Zona de implantare a clădirilor conform PUZ
- Zona de implantare a altor clădirilor
- Construcții, clădiri

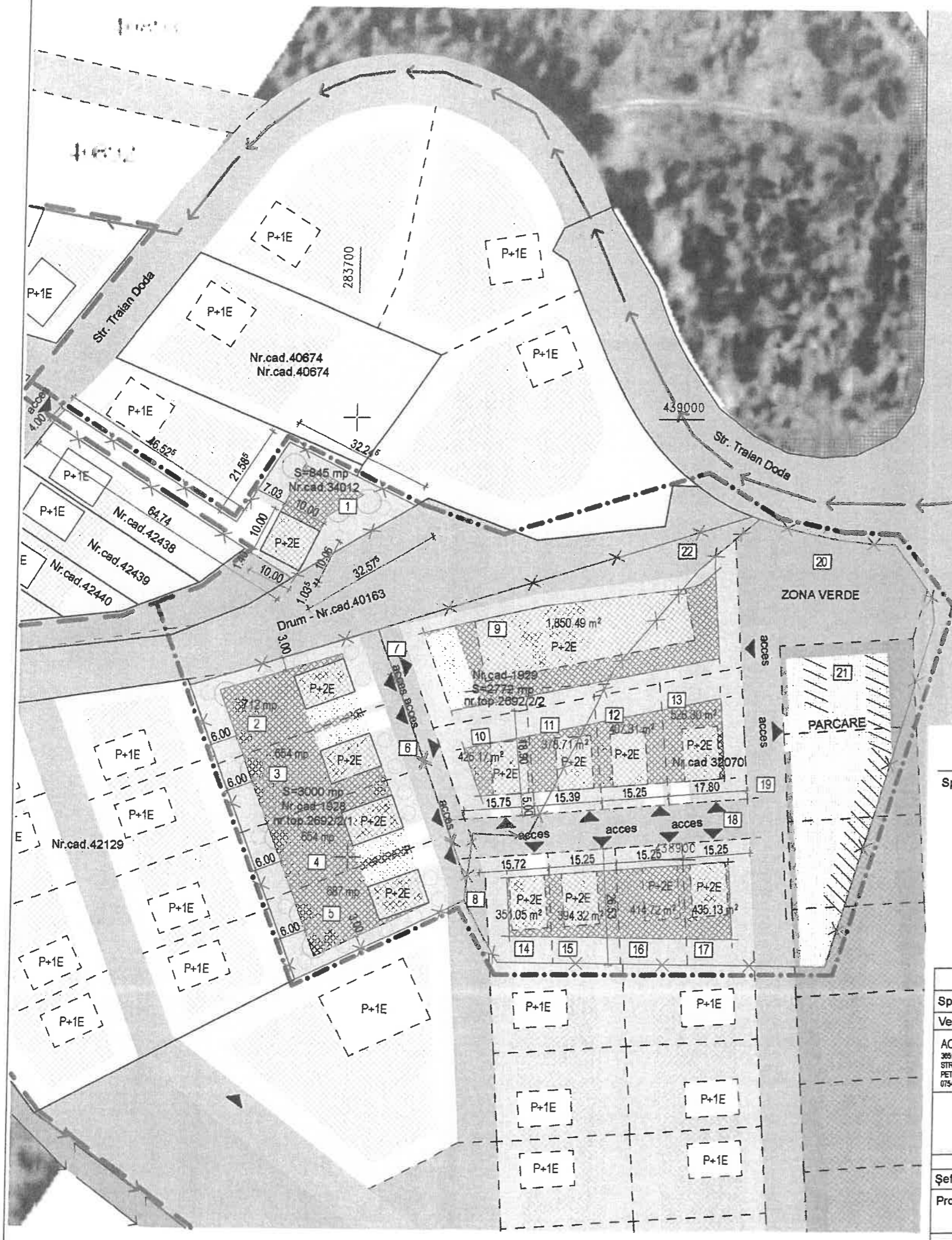
Bilanț teritorial propus

Parcela (nr.)	Suprafață (m ²)	Construibil (m ²)	Destinație	POT (%)	CUT (nr.)
1	845	338	funct compl/loc. individ.	35.00	1.00
2	712	284.80	funct compl/loc. individ.	35.00	1.00
3	654	261.60	funct compl/loc. individ.	35.00	1.00
4	654	261.60	funct compl/loc. individ.	35.00	1.00
5	687	274.80	funct compl/loc. individ.	35.00	1.00
6*	293	0.00	căi de comunicație	0.00	0.00
7*	290	0.00	căi de comunicație	0.00	0.00
8*	70	0.00	căi de comunicație	0.00	0.00
9	1850.49	740.196	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
10	426.17	170.468	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
11	378.71	151.484	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
12	407.31	162.924	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
13	526.30	210.52	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
14	351.05	140.42	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
15	394.32	157.728	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
16	414.72	165.888	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
17	435.13	174.052	servicii/loc. individ.	40.00	1.00
18*	570	0.00	căi de comunicație	0.00	0.00
19*	700	0.00	căi de comunicație	0.00	0.00
20	1517.64	0.00	zonă verde	0.00	0.00
21	1470.52	0.00	parcare	0.00	0.00
22	338.64	0.00	căi de comunicație	0.00	0.00
Total	13626	3591.48			

Exemplu de mobilare urbanistică

Scara: 1:1000

Spațiu pentru ștampile:







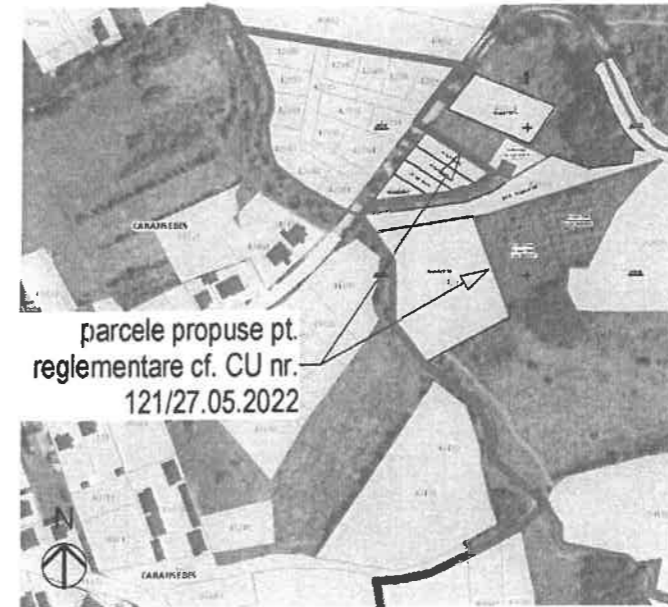
Specialist R.U.R.	Urb. arh. Mihea Marcu			
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiza Nr. / Data
ACV COMUNITATE SRL 3652707 J201994/2018 STR. MALEIA 29 PETROȘANI, HUNEDOARA 0754853112				
MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Căcișana, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin CUI: 39256790 +1122226042018 Tel: 142 722 227 850 Email: my.seven@home.ro		Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLȚAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUT Amplasament: str. Traian Doda, Loc. Caransebeș, jud. Caraș-Severin		Proiect nr.: 29/HMC/20
Șef proiect	urb. arh. Mihnea Marcu	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai		1:1000, 1:100	Obținere aviz de oportunitate și întocmire PUZ - construire locuințe și servicii - str. Traian Doda
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona		Data: Februarie 2024	Titlu planșă: Propunere de mobilare
				Faza: P.U.Z.
				Planșa nr.: U.5

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI SERVICII

Construire locuinţe cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Legendă

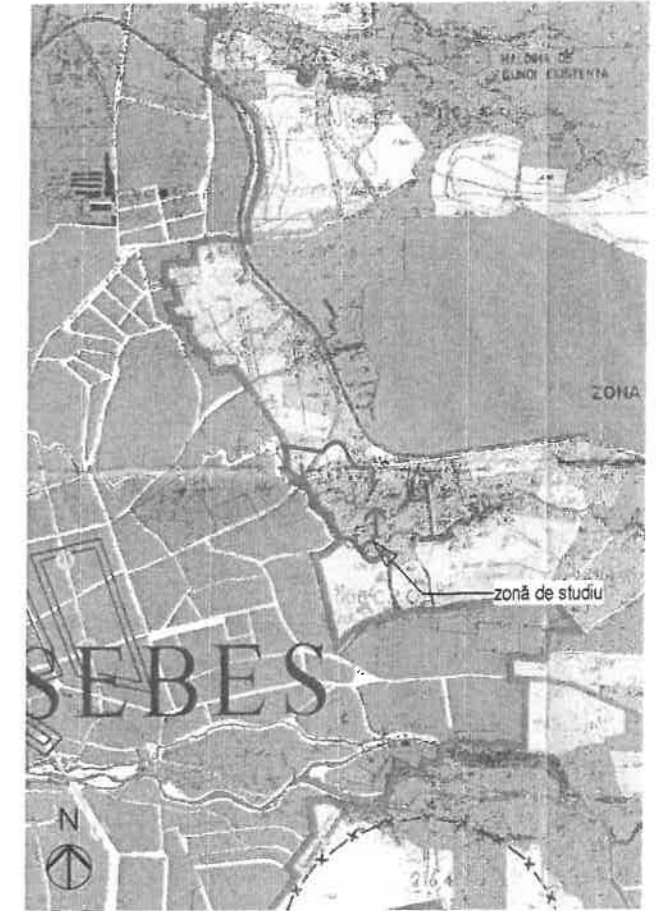
-  Limită intravilan existent
-  Limită zonei studiate
-  Limita zonei propuse pentru reglementare
-  cf. CU nr. 121 din 27.05.2022



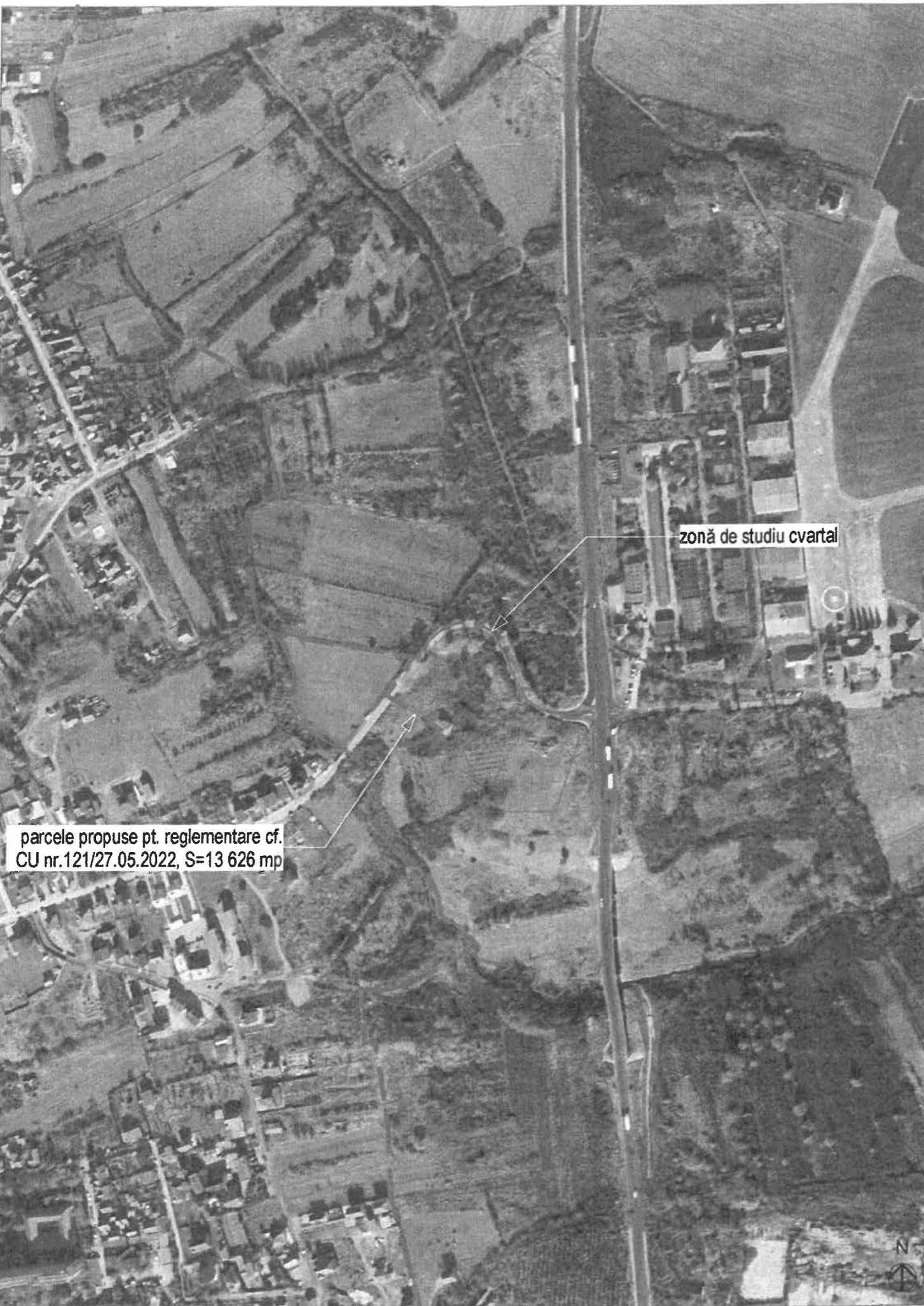
Încadrare în plan cadastral ANCPI | 1:5000

Plan de încadrare ortofotoplan | Scara: 1:5000

Spaţiu pentru ştampile:

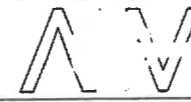



Încadrare în Planul Urbanistic General | Ascalar



parcele propuse pt. reglementare cf.
CU nr.121/27.05.2022, S=13 626 mp



Specialist R.U.R.	Urb. arh. Miheea Marcu			
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerinţa	Referat / Expertiza Nr. / Data
ACV COMUNITATE SRL 38552707 J20/994/2016 STR. MĂLEIA 29 PETROŞANI, HUNEDOARA 0754063112				
 MY SEVEN HOME Str. Cicocana nr. 7, Municipiul Caransebeş, Judeţ Caraş-Severin CUI: 39256790 J1122/2024-04-2018 Tel: 140 222 227 860 Email: my-seven@home.ro	Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLŢAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUT		Proiect nr.: 29/HMC/20	
Amplasament: str. Tralan Doda, Loc. Caransebeş Jud. Caraş-Severin		Titlu proiect: Obţinere aviz de oportunitate şi întocmire PUZ - construire locuinţe şi servicii - str. Tralan Doda		Faza: P.U.Z.
Şef proiect	urb. arh. Mihnea Marcu	Scara:	Titlu planşa: Plan de încadrare	
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai arh. IZVERNARI Ramona	1:1, 1:5000, 1:2.96	Data: Februarie 2024	Planşa nr.: U.1
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona			

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI SERVICII

Construire locuinţe cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Legendă

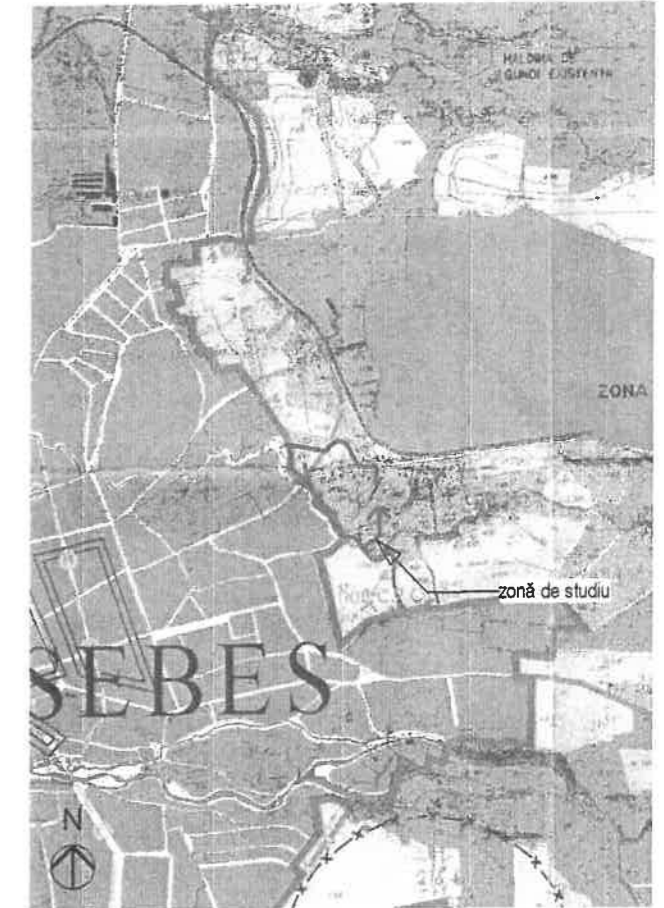
— Limita zonei studiate
 — Limita zonei propuse pentru reglementare cf. CU nr.121 din 27.05.2022

Situația existentă
 — Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 — Suprafețe aflate permanent sub ape
 — Zonă protecție drum și curs de apă

Propunere
 — Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 — Propunere de parcelare
 — Spații verzi propuse

Disfuncționalități

1. Construcții edificate cu autorizație de construire
2. Rețeaua de accesibilitate presupune accesul de pe strada Traian Doda printr-o parcelă cu funcțiunea de cale de comunicație, aflată în afara zonei reglementate de PUZ
3. Parcelarea duce lipsă de coerență în zonă, singurul exemplu pozitiv fiind PUZ "Lotizare și extindere zonă de locuințe", care însă este generat în jurul unei trame stradale cu o lățime de doar 9,00 m
4. Teritoriul se află în extravilan, dar este supus presiunii imobiliare fiind legătura principală între Municipiu și stațiunea Muntele Mic.



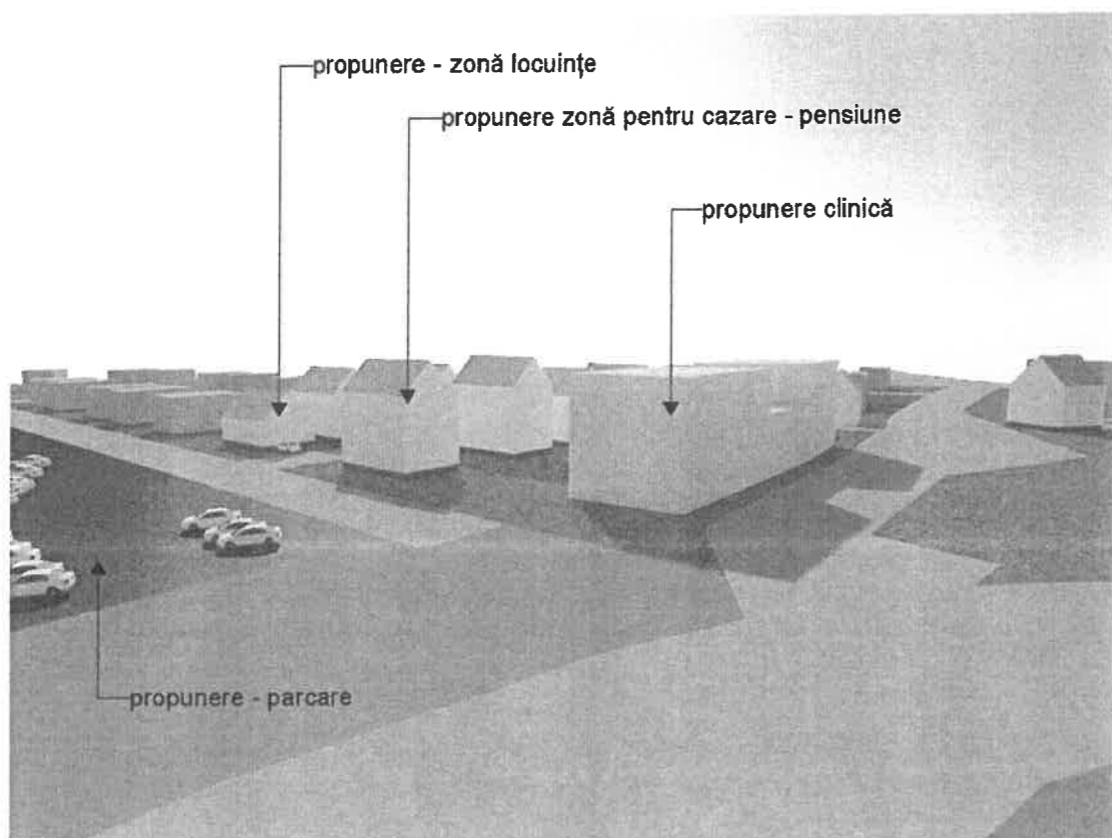
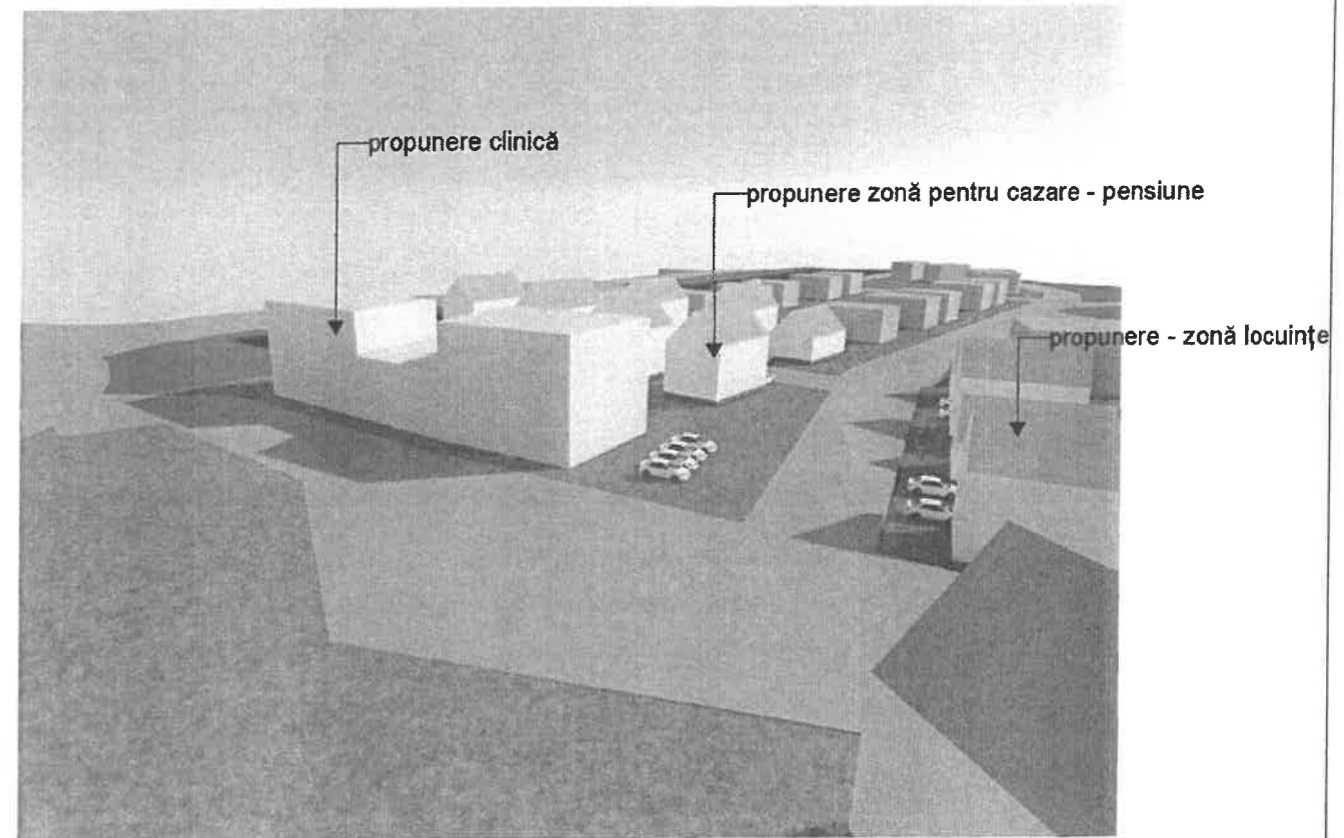
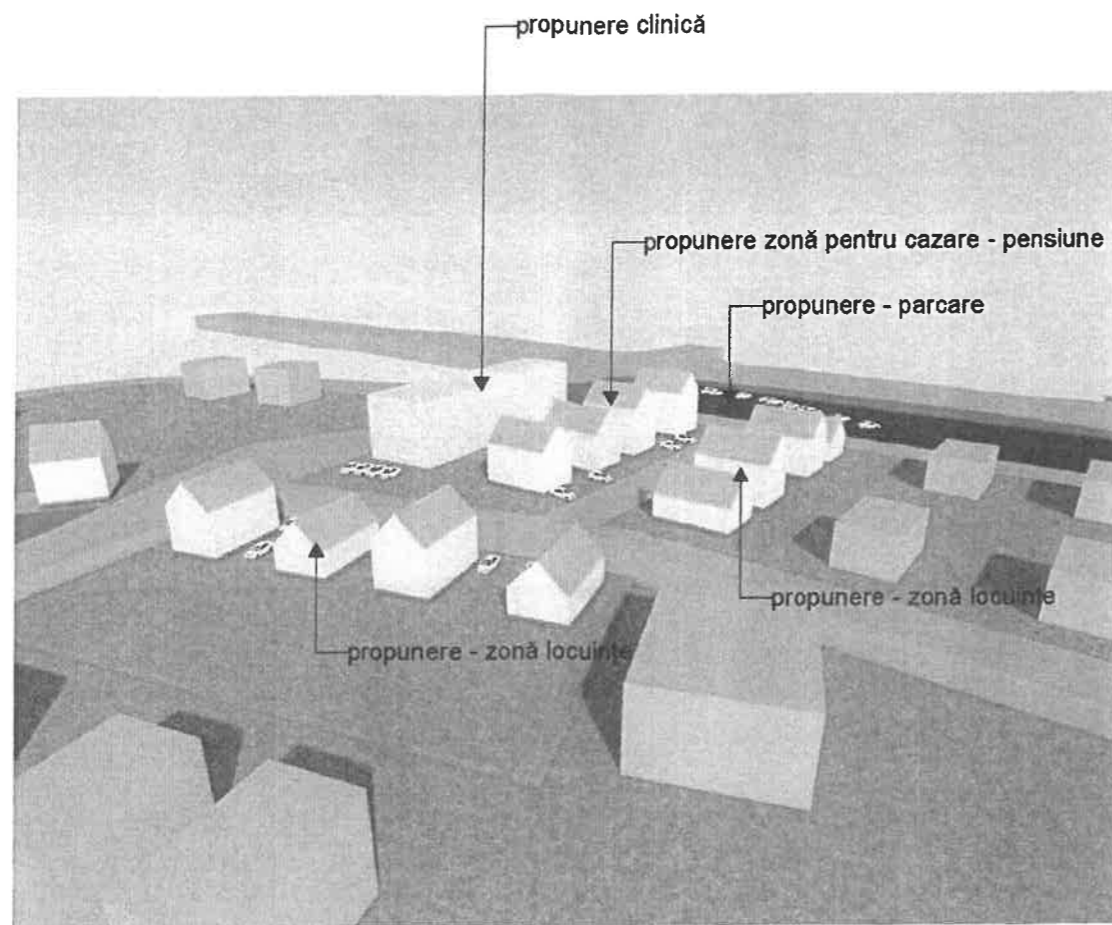
Studiu de cvartal | Scara: 1:2000

Încadrare în Planul Urbanistic General | Ascalar

Spațiu pentru ștampile:






Specialist R.U.R.	Urb. arh. Mihea Marcu	<i>Marcu</i>		
Verficator / expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiza Nr. / Data
ACV COMUNITATE SRL 3652707 J20994/2016 STR. MALEA 29 PETROȘANI, HUNEDOARA 0754883112				
	MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Caransebeș, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județul Caraș-Severin CUI: 39256790 11/22/26.04.2019 Tel: +40 722 227 850 Email: mysevenhome7@gmail.com			Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLȚAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUT Amplasament: str. Traian Doda, Loc. Caransebeș Jud. Caraș-Severin
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai		Scara: 1:100, 1:2000, 1:1	Titlu proiect: Obținere aviz de oportunitate și întocmire PUZ - construire locuințe și servicii - str. Traian Doda
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona	<i>Izvernari</i>	Data: Februarie 2024	Titlu planșă: Studiu cvartal
				Proiect nr.: 29/HMC/20 Faza: P.U.Z. Planșa nr: U.6



Spațiu pentru ștampile:



Specialist R.U.R.	Urb. arh. Mihea Marcu				
Verificator / expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat / Expertiza Nr. / Data	
ACV COMUNITATE SRL 3852707 0209942010 STR. MALEIA 29 PETROSANI, HUNEDOARA 0754863112					
	<small>MY SEVEN HOME S.R.L. Str. Crăciun, nr. 7, Municipiul Caransebeș, Județ Caraș-Severin CUI: 39256790 11/25/2024/04.2018 Tel: 143 722 227 869 Email: mysevenhome7@gmail.com</small>		Beneficiar: HOGEA MARIA, HOGEA GHEORGHE BOGDAN, COLȚAN LUCIAN, MICULESCU ANA MARIA, MICULESCU IANCU CODRUT	Proiect nr.: 29/HMC/20	
	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect: Obținere aviz de oportunitate și întocmire PUZ - construire locuințe și servicii - str. Traian Doda	Faza: P.U.Z.
Șef proiect	urb. arh. Mihnea Marcu				
Proiectat	drd. arh. DANCIU Mihai			Titlu planșă: Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate	Planșa nr.: U.7
	arh. IZVERNARI Ramona		Data: Februarie 2024		
Desenat	arh. IZVERNARI Ramona				