P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan

Regim inaltime: P,P+1, P+2
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.2

Lot 1 = 290 mp	Lot 8 = 595 mp
Lot 2 = 323 mp	Lot 9 = 626 mp
Lot 3 = 360 mp	Lot 10 = 441 mp
Lot 4 = 557 mp	Lot 11 = 712 mp
Lot 5 = 673 mp	Lot 12 = 455 mp
Lot 6 = 700 mp	Lot 13 = 427 mp
Lot 7 = 591 mp	Lot 14 = 440 mp
Lot 15 - drum = 2274 mp	

LEGENDA

- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- constructii existente
- cai de acces existente neamenajate
- stalp en. electrica
- zona de protectie LEA medie tensiune
- stalp iluminat public
- canal electric
- hidrant
- aliniament stradal existent
- aliniament stradal propus
- trotuare propuse in incinta ce va fi cedat Prim.Caransebes
- teren ce va fi cedat Prim. Caransebes pt. asigurarea optima a cailor de acces
- alei dalate in incinta
- parcaje

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	*arh. Adina BOCICAI*	
Proiectat	*ing. Radu O. BĂLU*	
Desenat	*arh. Liane BURADA*	
Beneficiari	*Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura*	
Amplasament	*Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes*	
Titlu proiect	***PLAN URBANISTIC ZONAL*** *LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan*	
Faza	**P.U.Z**	Scara: **1:1000**
Titlu plansa	***CIRCULATIA RUTIERA***	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 05

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan



LEGENDA

- limita intravilanului
- limita de proprietate a initiatorilor PUZ
- propunere extindere intravilan
- terenuri reglementate prin PUD
- c-tii existente
- strazi existente

ZenConcept
ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	arh. Liane BURADA	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frintu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	**P.U.Z**	Scara:
Titlu plansa	**INCADRARE IN ZONA**	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 00

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
Str. Avram Iancu, Nr. 2D, Et. 1, Caransebeș, România
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDEȚUL CARAȘ - SEVERIN

Municipiul Caransebeș, zona Racovita, str. C.A.Rosetti, FN, CF nr. 45112 Caransebes, CF nr.43386 Caransebes, JUD. Caras-severin

LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE – RACOVITA, Str. C.A.ROSETTI, extravilan

Beneficiari: ***RAESCU IOSIF, RAESCU IONELA ALINA, NEAGU MARINELA, FRINTU IOANA (NASCUTA NEAGU) SI BASARAB LAURA (NASCUTA NEAGU)***

Adresa: Mun. Caransebes, strada Gavril Ivul, bl.2, sc. B, ap.1, județ Caraș-Severin

Elaborator: S.C 3D PROIECT ZENCONCEPT S.R.L

Întocmit	Coordonator
arh. Liane Maria BURADA	arh. Adina BOCICAI

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- *FOAIE DE CAPAT* *pag. 1*
- *BORDEROU* *pag. 2*
- *MEMORIU DE PREZENTARE* *pag. 3*
  - *Introducere* *pag. 3*
  - *Stadiul actual al dezvoltarii* *pag. 5*
  - *Analiza factorilor de mediu*
  - *conform H.G.1076/2004* *pag. 6*
  - *Propuneri de dezvoltare urbanistica* *pag. 8*
  - *Bilant teritorial* *pag. 11*
  - *Concluzii* *pag. 15*
  - *Anexe* *pag. 16*
- *REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ*

PIESE DESENATE:

PLANSA 00 – incadrarea in zona
PLANSA 01. – situatia existenta
PLANSA 02. – reglementari urbanistice - zonificare
PLANSA 03. – proprietatea asupra terenurilor
PLANSA 04. - reglementari – echiparea edilitara
PLANSA 05. - circulatia rutiera
PLANSA 06. - mobilare urbanistica + ilustrare urbanistica

Cuprins memoriu de prezentare

1. Introducere
1.1 Date de recunoaștere a documentației
1.2 Obiectul lucrării
1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii
2.1 Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3 Elemente ale cadrului natural
2.4 Circulația
2.5 Ocuparea terenurilor
2.6 Echiparea edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2 Prevederi ale PUG
3.3 Valorificarea cadrului natural
3.4 Modernizarea circulației
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
3.7 Protecția mediului
3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare
5. Anexe

Memoriu de prezentare

1. ***INTRODUCERE***

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului ELABORARE PUZ- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE – RACOVITA ,Str. C.A ROSETTI extravilan
Amplasamaent – judet Caras- Severin, municipiul Caransebes, zona Racovita – extravilan; Str. C.A Rosetti, nr. FN, CF nr. 45112 Caransebes, CF nr.43386 Caransebes,

Beneficiari - *RAESCU IOSIF, RAESCU IONELA ALINA, NEAGU MARINELA, FRINTU IOANA (NASCUTA NEAGU) SI BASARAB LAURA (NASCUTA NEAGU)*

Elaborator	S.C 3D PROIECT ZENCONCEPT S.R.L arh. Adina BOCICAI arh. Liane BURADA ing. Gabriel DUMITRU ing. Radu Octavian BALU
Data elaborarii	23/aprilie 2023

Terenul se află în Caraș – Severin, municipiul Caransebeș, în extravilanul localității ca și corp de sine stătător și cuprinde două parcele, proprietate particulară cu nr. cadastrale 45112 și 43386 Caransebeș. Teritoriul studiat se găsește în partea de nord – vest a municipiului Caransebeș – în cartierul Racovița, având ca delimitare :

- S – str. C.A Rosetti
- N, E, V – terenuri particulare, locuinte individuale ori parcelări cu PUZ-uri de extindere a intravilanului pentru zonele de locuințe.
- În E în imediata vecinătate, există un teren extravilan care deține mai mulți proprietari și care nu au dorit sa facă parte din acest PUZ.

Zona Racoviței se află în plină dezvoltare, interesul pentru construirea locuințelor individuale fiind foarte mare în acest cartier.

1.2. Obiectul lucrarii: - PLAN URBANISTIC ZONAL

– a fost elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr.233*/04.11.2022 și prelungirea acestuia* 313 din 13.11.2025 eliberat de catre Primaria municipiului Caransebes si are ca obiect:

- Extinderea intravilanului localității în vederea realizării de locuințe;
- Stabilirea de reglementări specifice a dezvoltării urbanistice a zonei Racovita, privind amplasamentul și funcțiunile pentru care se pot elibera autorizații de construire în zona studiată, a condițiilor de amplasare și dimensionare, în corelare cu căile de acces și vecinătățile imediate.
- Enunțarea priorităților și categoriilor de investiție.
- Asigurarea corelării dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile din P.U.G. al municipiului Caransebeș.

1.3. Surse documentare

- Planului Urbanistic General nr. 41.121/021, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Caransebeș nr. 62/2000, elaborat de catre SC. IPROTIM SA Timisoara, precum si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.
- PUZ aprobat prin HCL nr. 44/27.02.2019 si PUZ aprobat prin HCL 115/28.05.2021.
- Identificările topografice întocmite de către dl ing. Anderca Ilie , respectiv dl. Ing. Fiat Iosif-Calin.
- Studiul geotehnic al zonei, întocmit de către dl. ing. Veverca Nicolae.
- Studiul pedologic si agrochimic de incadrare in clase de calitate cu elemente de fundamentare pedologica, intocmit de Oficiul De Pedologie si Agrochimice Timis.

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor
- H.G.R 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare – G.N. 009-2000- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Suportul topographic întocmit în system STEREO 70.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Ansamblul studiat este situat în extravilanul municipiului Caransebeș – si este prevazuta conform Planului Urbanistic General ca si corp de sine statator in extravilan.
- Evoluția construcțiilor în zona imediat învecinată a avut în ultimii ani (2000-2023) o amploare deosebită, sporită și de introducerea in intravilan a unei suprafețe importante de teren. Suprafete mari de teren din vecinatate au fost introduse in intravilan prin PUZ-uri aprobate.
- Amplasamentul studiat a fost utilizat până în prezent ca teren agricol, arabil, respectiv grădină. Pe terenul cu nr de CF 4707 se afla o constructie prefabricata din lemn, folosita pentru depozitarea uneltelor specifice curatarii terenului. Deși construcția a fost demontată de pe teren, Direcția Agricolă a încadrat-o ca și construcție în extravilan și nu a luat-o în calcul ca trecere în intravilan. Suprafața acestuia de teren (31 mp) va rămâne în extravilan.
- Au fost înregistrate la primăria municipiului Caransebeș solicitări de realizare locuințe pe parcelele învecinate, respectiv solicitare de parcelare.
- Astfel zona studiată se conturează ca un viitor ansamblu rezidențial, cu locuințe cu regim mic-mediu de înălțime (P; P+M;P+1E, P+2E), de tip. izolat în interiorul parcelei.
- Potențialul de dezvoltare este asigurat și de existența căii de acces, strada C.A Rosetti, cale de acces principala, neamenajata, ce apare figurata pe planuri la nr. CF nr. 43582, cat si de continuarea celorlate cai de acces formate prin PUZ-uri si care cu ajutorul reglementarii parcelelor noastre se vor putea continua (CF 44110 si CF 44370) Potentialul de dezvoltare este asigurat și de posibilitatea de a echipa edilitar zona, în viitorul apropiat, parcelele invecinate beneficiază în prezent de utilități.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată consta in doua parcele alaturate, terenuri proprietate particulara, sitúate partial in extravilanul mun. Caransebes, in UTR 6- zona pentru locuinte si UTR 15- corp de sine statator in extravilan.

Relatia amplasamentului studiat cu zona centrala se face prin intermediul strazii C.A Rosetti, apoi Str, Racovitei, cat si celelalte cai secundare de acces, CF nr. 44110 si CF nr. 44370.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Caransebeș este caracterizată de o morfologie tranzitivă între zona depresionară și zona de câmpie.

Perimetrul studiat se înscrie în categoría de luncă, dezvoltată pe terasa inferioară a râului Timiș.

Cadrul Climatic :

- Temperatura aerului: - media anuală + 10,9°C
  - media lunară minimă - 0,6°C
  - media lunară maximă +21,6°C

- Precipitatii: - media anuală 774,5 mm
- media lunară minimă 47,1 mm (ianuarie)
- media lunară maximă 115,6 mm (iunie)
- Nr. mediu de zile cu zăpadă la sol 22,4
- Direcția dominantă a vânturilor: - SE-NV – 61,8%
- - SV-NE – 11%
-

- Parametrii seismici caracteristici zonei
  - zona seismică E, perioada de colt Tc = 0,7secunde, si coeficientul Ks = 0,12
  - echivalentă în grade seismice maxime potențiale, este grad 7-scara MKS

2.4. Circulația

Accesul la locuințele propuse este facil, principala cale de acces pentru a ajunge la parcela studiata este strada C.A Rosetti, nr CF nr. 43582 cat si doua cai de acces secundare, CF nr.44110 si 44370

Parcelele studiate se invecineaza la nord cu lotizarile propuse prin PUZ nr. 18 din 06/2019 PUZ aprobat, iar la sud cu calea de acces C.A Rosetti. La est cu parcele formate prin PUZ aprobat prin HCl 115/28.05.2021, iar la vest cu parcele aprobate prin PUZ aprobat prin HCL 44 din 27.02.2019.

Se propune continuarea strazilor din nordul parcelei si cea din est-vest. Latimea strazilor nou propuse vor fi diferite si vor prelua dimensiunea strazilor deja existente si anume: strada N-S va avea o latime de 10 m din care 7 m carosabil si 1.0 m trotuar stanga dreapta, si 50 cm spatiu verde stanga dreapta, iar strada E-V va avea o latime de 9 m cu 6 m carosabil si 1.5 m trotuar stanga dreapta.

Noile strazi propuse si continuate prin PUZ-uri anterioare, se vor ceda primariei Caransebes pentru modernizare si sistematizare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat se afla in extravilanul Municipiului Caransebes, in UTR 15 – corp de sine statator in extravilan.

Zona Racovita din care face parte ansamblul studiat este reprezentata de o zona de locuinte cu regim mic-mediu de inaltime, locuinte unifamiliale P, P+1E, P+2E , si terenuri agricole cu destinatie arabila.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile invecinate cu parcela studiata, au fost lotizate prin PUZ-uri anterioare si au ca destinatie construirea de locuinte individuale sau de tip duplex cat si o zona cu dotari sportive si terenuri de sport cu anexe aferente.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe parcelele studiate avem existenti stalpi de electricitate de medie tensiune. Se va tine cont de zona de protectie LEA – medie tensiune si anume 3 m stanga dreapta de la proiectia ultimului fir. Firele de curent cat si bransamentele ulterioare se propun a se face de tip ingropat pe zona de circulatie a trotuarelor.

In zona de protectie a LEA este interzisa construirea de orice tip, fie ea si provizorie.

Aspecte calitative ale fondului construit

Dat fiind faptul că există un interes foarte mare din partea localnicilor pentru zona Racoviței, aceasta a fost reglementată pe mai multe zone prin PUZ-uri și PUD-uri cu propuneri de lotizări în vederea construirii de locuințe individuale sau de tip duplex.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

La Nord – Est de zona studiată – în vecinătate – există o zonă e dotări și servicii. La acest momentfiind dotări sportive (teren tenis), dar în măsura în care vor fi cereri, acesta se poate extinde cu serviciile oferite.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde public va fi de 475 mp total, pentru ambele parcele, rezultând un 5,01% din totalul suprafeței de teren studiate în PUZ.

Spațiul verde amenajat, ca și spațiu privat al locuințelor – 2,007 mp din totalul suprafeței studiate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Conform certificatului de urbanism, a avizului de oportunitate,cât și a restul avizelor obținute de la instituțiile interesate (Agenția pentru Protecția Mediului, Directia de Cultură, Direcția Sanitar Veterinară, Administrația Bazinală de Ape) a studiului geotehnic efectuat – nu s-au identificat riscuri naturale în zona studiată. Nu sunt zone de protecții sau restricții de construire. Nu s-au identificat zone cu risc de inundații, alunecări de teren ori altele care să impună o asemenea măsură de protecție.

Principalele disfuncționalități

Una dintre principalele disfuncționalități este lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă, gaz și canalizare). Alimentarea cu apă se pot face extinderi ale rețelelor, existând alimentare cu apă în zonă, la fel și cu canalizarea și gazele naturale.

Alt aspect, pe parcelele studiate avem o zona de protecție LEA a firelor de curent de medie tensiune. Se va tine cont de zona de protectie LEA – medie tensiune si anume 3 m stanga dreapta de la proiectia ultimului fir. Firele de curent cat si bransamentele ulterioare se propun a se face de tip ingropat pe zona de circulatie a trotuarelor – conform aviz retele electrice.

2.6. Echiparea edilitară existentă:

- rețea de apă potabilă – necesită extinderea rețelei existente, iar beneficiarii se vor racorda la rețeaua existentă din zonă.
- rețea de canalizare – necesită extinderea retelei existente, iar pana la extinderea retelei, beneficiciarii vor realiza un bazin vidanjabil de colectare.
- alimentare cu energie electrica – racord la postul trafo din zonă
- alimentarea cu gaze naturale – necesita extinderea retelei existente, iar beneficiarii vor realiza racordarea si extinderea retelei.
- energía termică va fi asigurată prin dotarea locuințelor cu centrale termice cu combustibil gazos sau solid sau centrale electrice.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru -natural – cadru construit

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosință teren agricol, nu prezintă nici un fel de surse de poluare a mediului.

Zona studiată în prezent este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidențială.

Terenul în cauză nu se află în imediata vecinătate a unor zone verzi protejate sau de importanță.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul în cadrul zonei studiate nici de riscuri naturale nici de riscuri antropice.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul. Nu au fost reperate zone arheologice cu posibile vestigii, ori alte elemente de patrimoniu ce necesita protectie.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației:

Cerințele autorităților locale, a populației precum și punctele de vedere ale factorilor intersați cu privire la viitoarea organizare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare adaptată la configurația terenului și specificul zonei și a vecinătăților
- asigurarea necesarului de spații verzi și drumurilor de circulație pe teren

- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a teritoriului administrativ al municipiului Caransebeș în U.T.R. 15-corp de sine statator in extravilan, într-o zonă în care este deja prezentă funcțiunea de locuire, conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism

3.2. Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, in zonă ***utilizările permise*** sunt:

- locuinţe individuale cu caracter urban, locuinte colective
- comerţ, alimentaţie publică, servicii,
- cultură, culte, învăţământ, sănătate, sănătate, spaţii verzi, etc

Funcțiunile complementare zonei sunt:

- Instituţii publice şi servicii
- Spaţii verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, piste de biciclişti, parcaje, garaje
- Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente

Interdicţii definitive de construire în zonă:

- Activităţi industriale sau alte activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, etc.
- Activităţi de depozitare, comerţ en gros, antrepozite
- Staţii de intreţinere auto
- Ferme agro-zootehnice, abatoare,
- Depozite de deşeuri

Concluziile studiului geotehnic - întocmit de către ing. geolog Veverca Ioan apreciază: - teren stabil de fundare, reprezentat de un strat vegetal și umplutură
argiloasă cu fragmente de zidărie, intervalul 0 – 0,20; iar pe anumite amplasamente chiar -0,60 m, iar în intervalul 0,2 - 2m o succesiune de straturi de argile prăfoase gălbui-cenușii, plastic vârtoase, nisipuri argiloase, slab coezive, prafuri argiloase fin nisipoase cenusiu-gălbui și pietrișuri cu nisip argilos – se va considera o Presiune convențională de calcul de 180 kPa, o lățime a tălpii de fundare de 0,60 – 0,100 m și adâncimea minimă de fundare de - 1,00 .

Nu a fost interceptat nivelul acviferului freatic.

Locuințele propuse pe amplasamentul studiat vor fi amplasate in interiorul parcelelor, cu respectarea retragerilor prevazute in cadrul prezentei documentatii.

Parcela nr. Cad. 45112, se află în proprietatea beneficiarilor planului, în calitate de inițiatori ai prezentei documentații de urbanism și este evidențiata în C.F. nr. 45112– Caransebes în suprafață totală de 4707 mp, având ca vecinătăți:

- la sud, parcela cu nr. Top. 3638 drum public de interes local, str. C.A Rosetti
- la nord lotizari create prin PUZ anterior si drum aferent
- la est si vest lotizari create prin PUZ-uri anterioare si strazile aferente
- la est parcela studiata 43386.

Parcela nr. Cad. 43386, se află în proprietatea beneficiarilor planului, în calitate de inițiatori ai prezentei documentații de urbanism și este evidențiata în C.F. nr. 43386– Caransebes în suprafață totală de 4757 mp, având ca vecinătăți:

- la sud, parcela cu nr. Top. 3638 drum public de interes local, str. C.A Rosetti
- la nord lotizari create prin PUZ anterior si drum aferent
- la est si vest lotizari create prin PUZ-uri anterioare si strazile aferente
- la vest parcela studiata 45112.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere amplasarea zonei studiate pe direcția nord – sud, s-a optat pentru punerea în valoare a acestui aspect. Astfel amplasarea construcțiilor propuse va încerca să creeze viitorilor locatari un cadru cât mai plăcut și reconfortant.

Fiecare locuință va beneficia de o zonă verde de grădină în care vor exista foisoare de grădină, eventual minipiscine. Plantațiile vor fi atât perimetrale cât și in interiorul parcelei, în jurul locuințelor și a foisoarelor de grădină.

3.4. Modernizarea circulației

Prezenta documentație își propune să fluidifice circulația prin extinderea si racordarea căiilor de acces existente la cele propuse. Astfel, pentru a putea realiza accesul la loturile nou propuse, inițiatorii PUZ vor dona către Primaria Caransebeș o parcela cu denumirea de drum (lot. 15) pentru asigurarea gabaritului optim pentru modernizarea ulterioară a căiilor de acces.

De asemenea se impune asigurarea trotuarelor pietonale pe ambele laturi ale căii de acces.

Aleile din interiorul parcelelor atât a celor individuale cât și cele colective vor fi dalate.

Pentru fiecare locuință/apartament în parte vor fi prevăzute doua locuri de parcare în interiorul parcelei .

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Principala funcțiune nou propusă a zonei este aceea de locuire.

Locuințele propuse a se realiza pe amplasamentul studiat vor fi de tip izolat în interiorul parcelei , aliniate astfel:

- la frontul stradal din continuarea strazii cu nr. 44370, aliniera se va face la 5 m fata de limita trotuarului.
- La frontul stradal din continuarea strazii 44110 vor fi aliniamente diferite, stabilite deja prin PUZ-urile anterioare, astfel ;
  - La sud de lotul 4 si lotul 10 va fi un aliniament de 2 m fata de limita trotuarului
  - La lotul 5 si 11 va fi 5 m fata de limita de Nord
  - Loturile 7 si 14 vor avea un aliniament de 6 m fata de limita de sud.

- la toate loturile limita posterioara de construire, limita de fund a parcelei va fi de 2 m. Nu vor fi constructii peste limita de 2 m. Este o limita certa.

- limitele laterale vor fi stabilité in functie de codul Civil si anume : la minim 60 cm fata de limita vecinului in cazul in care nu sunt goluri de vedere. Cei 60 cm se masoara de la limita streasinei nu de la limita zidului.

- va fi minim o limita de 3 m pe o latura a parcelei pentru accesul pompirilor si altor mijloace de interventie.

Nu este definita nicio o parcela in sensul limitelor laterale si anume : care va fi limita din stanga sau cea din dreapta ci ele vor fi coroborate cu legile in vigoare de la momentul proiectarii constructiilor si respectand cele de mai sus mentionate.

! Lotul 6 va tine cont si de restrictia constructiei anexe. Chiar daca aceasta nu mai exista, perimetrul acestuia unde a fost delimitata, va fi teren in extravilan si este interzisa construirea pe aceea amprenta. – conform avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

Prin retragerea de la aliniamentul stradal va putea sa fie exploatat potentialul natural al zonei. Regimul de înălțime în zonă va fi parter, Parter +1 nivel (P+M, P+1E, P+1E+M și P+2E).

Realizarea locuințelor propuse va avea loc în etape succesive, în funcție de solicitarea beneficiarilor. Etapele ulterioare vor închega ca nucleu ansamblul rezidențial propus prin realizarea locuințelor și a zonelor de agrement și recreere ce le vor deservi.

Procentul de ocupare al terenului se încadreaza potrivit Regulamentului General de Urbanism în limita de ocupare a terenului, prevazută pentru zonele de locuinte, de maxim 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului poate varia între 0,15 si max 1.2.

Propunerea de utilizare a terenului, pornește de la existența în vecinătate a locuințelor individuale, proprietate particulară, ceea ce a dus la încercarea de a creea o zonă rezidențială compactă cu funcțiune de locuințe cu regim mic de înalțime care să valorifice potențialul existent al zonei.

În acest sens s-a optat pentru propunerea de amplasare a unor locuinte unifamiliale sau de tip duplex.

Pentru CF nr. 45112 Caransebes s-au format un numar de 7 loturi :

- Lot 1: 290 mp
- Lot 2: 323 mp
- Lot 3: 360 mp
- Lot 4: 557 mp
- Lot 5: 673 mp
- Lot 6: 700 mp
- Lot 7: 591 mp

Pentru CF nr 43386 Caransebes s-au format un numar de 7 loturi:

- Lot 8 : 595 mp
- Lot 9: 626 mp
- Lot 10: 441 mp
- Lot 11: 712 mp
- Lot 12: 455 mp
- Lot 13: 427 mp
- Lot 14: 440 mp

Lotul 15 – drum este de 2274 mp valoare totala din care : CF 43386 Neagu Marinela cedeaza o suprafata de 1074 mp, iar CF nr. 45112 Raescu iosif cedeaza o suprafata de 1200 mp.

Suprafetele de teren hasurate cu albastru si notate A si B (regasite pe plansa de “Proprietatea asupra terenurilor”) sunt terenuri destinate schimbului intre beneficiari pentru asigurarea suprafetelor de loturi.

Conform legii 350/2001 actualizata parcelel se vor unifica si dezmembra conform PUZ.

Bilant teritorial , în limita de proprietate studiată a inițiatoarei documentației de urbanism.

Bilant teritorial **Parcela nr.cad 43386**	**EXISTENT ZONA STUDIATA**		**PROPUNERE ZONA STUDIATA**	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56%
TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA CAII DE ACCES	0	0	859	18.05%
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40%
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL:	4757	**100**	4757	**100**

Bilant teritorial **Parcela nr. Cad 45112**	**EXISTENT ZONA STUDIATA**		**PROPUNERE ZONA STUDIATA**	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68%
TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA CAII DE ACCES	0	0	940	19.97%
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50%
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL:	4707	**100**	4707	**100**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă –Proprietarii parcelelor se vor racorda la reteaua existenta dupa extinderea acesteia.
- Canalizarea –Proprietarii parcelelor se vor racorda la reteaua existenta dupa extinderea acesteia.
- Alimentare cu energie electrică – va fi asigurată prin branșare la postul de transformare din zonă;
- Alimentarea cu gaze naturale - Propretarii parcelelor se vor racorda la reteaua de gaz existenta.
- Energie termică - Necesarul de energie termică va fi asigurat prin centrale individuale cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din HOT nr. 1076/2004

1. **Caracteristica planului de urbanism cu privire, în special, la:**

a) *gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor*

- având în vedere faptul că zona în care se încadrează amplasamentul prezentei documentații este o zonă în continuă dezvoltare, cu precădere ca zonă de locuințe, intervenția pe care o are planul urbanistic zonal se referă la condițiile de amplasare în zona studiată, în corelare cu vecinătățile imediate, reprezentate atât de locuințe deja existente cât și de terenuri libere ce vor fi ulterior tratate ca viitoare amplasamente și cu care amplasamentul studiat în prezent interferează.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele*

- planul propus se integrează în prevederile Planului Urbanistic General, respectând destinația construcțiilor și funcțiunile complementare admise.
- planul urbanistic zonal va fi inclus in noul PUG al municipiului Caransebeș
- planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietate.

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

- nu are relevanță
- lucrarile propuse nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu se necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Pentru protectia mediului si a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcţii în general, pe perioada execuţiei şi exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanţă cu prevederile din Legea Mediului 265/2006 care aprobă OUG 195/2005 şi a Legii 292 din 2018 privind evaluarea impactului asupra mediului pentru proiecte publice şi private.

Din punct de vedere al protecţiei mediului materialele folosite în execuţie sunt fiabile, cu durata normală de viaţă lungă, rezistente la acţiunea corozivă a agenţilor chimici din apa subterană şi din solul înconjurător. Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unei zone preponderant rezidentiala cu functiuni complementare compatibile, tinand cont de principiile dezvoltarii durabile.

Se propune:

- Spațiului verde public, cât și spații verzi din aliniamentul străzii, ceea ce reprezintă un total de 5,01 % din suprafața totală a terenurilor.
- Spații verzi ce vor fi amenajate pe toate parcelele – un total de 21,20 % din suprafața totală.

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

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unor zone de locuire. Locuinte individuale sau de tip duplex cu 2 apartamanete. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata. Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor si a autoritatilor locale pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații etc.)

Este obligatorie sistematizarea reţelelor pentru utilităţi pe culoarele stabilite.

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

- prevederile prezentei documentații in domeniul gospodăririi deseurilor, respectiv gospodăririi apelor respecta stipularile legislației naționale și comunitare de mediu. În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului. In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului. Planurile si programele pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de zona.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile existente in zona sa fie conforme cu legislatia actuala in domeniu.
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate si colectarea lor selectiva.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager.
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara zonelor si spatiilor special destinate.

1.1. Protectia calității apelor:

In timpul executării forajelor pentru alimentarea cu apă se vor preleva 2 probe de apă pentru determinarea calității din punct de vedere fizico - chimic și biologic.
Evacuarea apelor uzate menajere se va face în sistem de bazin vidanjabil.

Apele pluviale colectate de pe platforme auto vor fi evacuate in reteaua de canalizare pluviala trecand in prealabil prin denisipator si separator de hidrocarburi

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul rețelei pluviale de rigole și direcționate spre reteteaua localitatii. O parte din apele meteoritice vor fi deversate pe teren direct.

Nu se impun lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

1.2. Protecția aerului:

Activitatea ce se va desfasură atât pe durata construirii obiectivului cât și pe parcursul utilizării acestuia nu va produce poluanți ai aerului, emisiile de noxe încadrându-se în limitele admise conform **STAS – 12574/87**

Utilizarea unor utilaje și echipamente de generație nouă și agrementate tehnic confom normelor în vigoare, (centrală termică) face ca elementul de combustie al acestora să fie aproape complet cu degajări de noxe foarte mici.

Majoritatea activităților de execuție a construcțiilor care se vor desfășura în incinta șantierului vor fi activități producatoare de pulberi, nesemnificative cantitativ:

- Descărcarea materialelor de construcții
- Pregătirea suprafețelor pentru decorațiuni interioare și exterioare
- Prelucrarea diferitelor materiale prin tăiere (faianță, gresie, lemn etc.)

- Lustruirea suprafețelor

Pe șantier vor fi în cantități mici și gazele arse rezultate de la mijloacele de transport. Acestea sunt prevăzute cu tobe de eșapament pentru epurarea și dispersia gazelor, cele ce ajung în atmosferă sunt nesemnificative din punct de vedere al poluării atmosferei. Principalele noxe eliberate în atmosferă sunt oxizii de azot(NOx), oxizii de sulf (SOx), monoxidul de carbon (CO), particule. Eventualele construcții existente sau care vor aparea în zonă, nu vor fi afectate de lucrările de construire, găsindu-se eventual în același stadiu de execuție.

1.3 Gospodărirea deșeurilor:

Dupa incheierea oricaror lucrari de constructii, deseurile rezultate (moloz, resturi de materiale de constructii livrate pe santier si nepuse in opera, etc) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenorii), cantitatile de pamant din sapaturi vor fi distribuite in zonele neconstruite. Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate in locuri special amenajate pe fiecare lot, care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

1.4 Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Prin activitatea ce se va desfășura nu se vor încălca prevederile **STAS 10009/88**, privind nivelul de zgomot.

Surse de zgomot vor fi de la circulația autovehiculelor și de la utilajele tehnologice, pe parcursul executării lucrărilor de construire, care nu produc zgomote peste nivelul admis.

In general toate activitățile de execuție a lucrărilor de construire care se desfășoară în incintă sunt potențiale surse de zgomote. Nu se va lucra noaptea.

1.5 Protecţia solului şi a subsolului

Protecţia solului şi a subsolului este asigurată prin:

- prin dalarea platformelor de acces și parcare
- prin depunerea gunoiului menajer și a deșeurilor rezultate din realizarea obiectivelor (faza de construcție) în containere speciale închise, etanșe.

Activitățile desfășurate în faza de execuție a lucrărilor de construire influențează solul și subsolul prin:

- lucrările de săpături la fundații și pentru racorduri utilități – produce o modificare fizică a structurii solului, materialul rezultat este în cantitate mică.
- emisiile de praf-pulberi sedimentabile provenite de la sapaturi, antrenate si transportate de curentii de aer ce se depun pe cladiri, sol si vegetatie- sunt o sursa minora de poluare

Poluarea solului si a subsolului poate fi generată si de deseurile menajere de la personalul muncitor, deseurile de lemn provenite de la pregatirea cofrajelor pentru betonare, surplus de pamant din sapaturi, ambalaje, plasticuri. Depozitarea deseurilor se va face pe categorii, in europubele si alte locuri amenajate in acest sens.

1.6 Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice

Ecosistemele existente in zona nu sunt afectate de lucrarile propuse.

- lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii şi ariilor protejate.

Nu exista arii protejate sau monumente ale naturii in zona aferenta.

1.7 Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public

Funcțiunea de locuire propusă pe amplasamentul studiat, nu influențează negativ construcțiile ce vor apărea în vecinătate, având în vedere ca destinația dominantă a zonei este aceea de locuire și a construcțiilor de agrement în regim mic de înălțime iar zona a inceput să fie solicitată tot mai mult.

Se va respecta codul civil la proiectarea cladirilor si **ordinul MS 119/2014 actualizat** privind distanta de la locurile de parcare pana la ferestrele locuintelor si asigurarea procentului de insorire zilnic. De asemenea pentru spatiul de depozitare a deseurilor se va folosi o platforma din curtea fiecarui proprietar care se va curata si igieniza periodic. Ridicarea deseurilor se vor face conform contractelor individuale cu firma de salubritate.

Nu exista riscuri naturale, alunecari de teren ori inundatii, ori altele – conform studiului geotehnic.

- Influența asupra zonei va consta in :
- va creste poluarea sonora si implicit poluarea aerului in perioada lucrarilor de executie.
- degradarea peisajului in perioada lucrarilor de santier
- masuri pentru reducerea efectelor
- programul de lucru bine planificat
- curatarea cauciucurilor autovehiculelor ce parasesc zona de lucru

1.8 Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

Prin profilul activitatii ce se va desfasura, nu se vor folosi, produce sau comercializa substante toxice si periculoase.

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

a) probabilitatea, durata, frecventă și reversibilitatea efectelor

Dată fiind destinația zonei, prevazută în Planul Urbanistic Zonal, apreciem că efectele survenite ca urmare a dezvoltării locuințelor unifamiliale sau bifamiliale sunt de lungă durată, având în vedere faptul că durata estimată de viață a unei locuințe este cuprinsă între 50-100 ani

b) natura cumulativă a efectelor;

Efectele de mai sus au impact nesemnificativ, cumulativ pot afecta mediul şi sănătatea populaţiei, dar sunt de scurtă durată şi numai pe perioada execuţiei lucrărilor de construcţii. La

stabilirea efectelor cumulative este necesar de a ţine cont de următoarele principii privind activitatea de gestionare a deşeurilor, care sunt enumerate în cele ce urmează:

b.1.) *Principiul protecţiei resurselor primare* - stabileşte necesitatea de a minimiza şi eficientiza utilizarea resurselor primare, în special a celor neregenerabile. Acesta este formulat în contextul mai larg al conceptului de "dezvoltare durabilă", punând accentul pe utilizarea materiilor prime secundare.

b.2.) *Principiul măsurilor preliminare, corelat cu principiul utilizării* celei mai bune tehnici disponibile care nu presupune costuri excesive, stabilite ca pentru orice activitate, trebuie să se ţină cont de următoarele aspecte principale: stadiul curent al dezvoltării tehnologiilor, cerinţele pentru protecţia mediului, alegerea şi aplicarea acelor măsuri fezabile din punct de vedere economic.

b.3.) *Principiul prevenirii* stabileşte ierarhizarea activităţilor de gestionare a deşeurilor, în ordinea descrescătoare a importanţei care trebuie acordată: evitarea apariţiei, minimizarea cantităţilor, tratarea în scopul recuperării, tratarea şi eliminarea în condiţii de siguranţă pentru mediu.

b.5.) *Principiul substituţiei* stabileşte necesitatea inlocuirii materiilor prime periculoase cu materii prime nepericuloase.

b.6.) *Principiul proximităţii*, corelat cu principiul autonomiei stabileşte ca deşeurile trebuie să fie tratate şi eliminate pe cât posibil pe teritoriul judeţean şi cât mai aproape de sursa de generare;

b.7.) *Principiul subsidiarităţii* (corelat şi cu principiul proximităţii şi cu principiul autonomiei) stabileşte acordarea competenţelor astfel incât deciziile în domeniul gestionării deşeurilor să fie luate la cel mai scăzut nivel administrativ faţă de sursa de generare, dar pe baza unor criterii uniforme la nivel judeţean, regional şi naţional.

b.8.) *Principiul integrării* stabileşte ca activităţile de gestionare a deşeurilor face parte integrantă din activităţile social-economice care le genereaza. Prin stabilirea criteriilor de evaluare a alternativelor se doreşte a se ţine cont de impactul fiecărei alternative asupra:

- mediului, anume în ce măsură este redus impactul asupra apei, aerului, solului, biodiversităţii, peisajului.

- modului de viaţă al cetăţenilor (din punct de vedere al practicilor curente vis-a-vis de practicile corecte sau recomandate, al creării de locuri de munca, al dezvoltării de noi afaceri). Se ţine totodată cont de condiţii concrete de organizare a sistemului, de influenţele determinate; - de geografia judeţului, răspândirea şi dimensiunile localităţilor, starea căilor de acces; - tarifelor, intrucât soluţiile nu vor fi viabile decât în măsura în care costurile de operare sunt viabile şi suportate de investitori .

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu e cazul, zona studiata nu se gaseste in apropierea frontierelor de stat ale Romaniei, iar activitatea care se propune prin proiect nu este mentionata in anexa 1 la Legea 22/2002, privind impactul transfrontiera.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Surse de poluanţi pentru apele subterane în perioada de execuţie, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuţie a lucrărilor. Poluanţii pentru aer în timpul execuţiei sunt: praful, zgomotul, gaze de eşapament. Praful rezultă de la execuţia săpăturilor, împrăştierea nisipului, a pământului, din compactare etc. Impactul asupra aşezărilor umane şi a sănătăţii populaţiei este redus şi de scurtă durată, pe perioada de execuţie a lucrărilor.

d.1. Faza de execuţie Impactul negativ asupra aşezărilor umane este redus, fiind cauzat de zgomotul utilajelor de pe şantier şi a pulberilor sedimentabile. Există şi un impact pozitiv, reprezentat de crearea unor noi locuri de munca pe şantierul de construcţie.

d.2. In timpul funcţionării obiectivului Se apreciază că realizarea obiectivului are impact pozitiv atât din punct de vedere social, cât şi din punct de vedere economic. In cadrul activitatilor viitoare din cadrul PUZ propus se vor respecta prevederile legislatiei de mediu , de sanatate umana si de securitate in munca. Activitatile propuse (locuire si functiuni complementare) nu sunt de natura sa prezinte un risc pentru sanatatea umana .

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor

Efectele nu au o marime si spatialitate doesebite fiind vorba doar de poluari reduse, in perioada de constructie. Zona geografică nu va fi decât nesemnificativ afectată, pentru că Planul Urbanistic Zonal se referă la o zonă restrânsă.

f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Suprafeţele terestre aparţinind domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000. Lucrările proiectate nu influenţează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate. Standardele sau valorile limită de poluare nu vor fi depăşite.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

- în zonă nu sunt caracteristici naturale speciale

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

- nu se estimeaza depășiri ale standardelor de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- constructiile propuse vor respecta reglementarile stipulate in cadrul acestei documentatii de urbanism;

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

În zona studiată monumente ale naturii nu există, care să fie afectate de lucrările propuse. Pe amplasament nu există elemente naturale care să necesite o punere în valoare specială sau protecţie deosebita în ceea ce privește mediul. Prevenirea producerii riscurilor naturale în zona amplasamentului nu există factori de risc natural major, riscul de expunere la inundaţii nu sunt.

Colectarea deşeurilor se va face selectiv, cu transportul containerizat şi depozitarea in locuri special amenajate în acest sens, agrementate.

3.8. Obiective de utilitate pubica

Terenurile existente in zona studiata sunt terenuri proprietate privata, inclusiv terenul studiat.

Strazile, respectiv caile de acces neamenajate existente reprezinta terenuri proprietate publica a municipiului Caransebes. De asemenea, lotul nou format ca fiind cale de acces din interiorul parcelelor va fi cedat primariei Caransebes in vederea administrarii si sistematizarii corespunzatoare.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- reţea de alimentare cu energie electrică
- rețea de alimentare gaze naturale
- retea de canalizare menajeră, ape pluviale;
- reţea de telecomunicaţii;
- reteaua de drumuri.
- spatiile verzi amenajate

3. CONCLUZII

- Obiectivele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se înscriu în prevederile planului Urbanistic General privind dezvoltarea urbanística a zonei studiate, completând o zonă neutilizată din arealul prevăzut pentru dezvoltarea zonei de locuințe cu regim mic-mediu de înalțime. De asemenea va corela strazile si aliniamentele stabilite prin PUZ-urile precedente si va facilita accesul la noile parcele creend conexiune cu acestea.
- Principala categorie de interventie care va sustine materializarea programului de dezvoltare va fi realizarea primei locuinte propusa pe lotul 1 CF nr. 45112 De asemenea, o data cu finalizarea si aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarii au obligatia de a demara procedura de extindere si bransare a uilitatiilor, in masura in care autoritatiile care au eliberat avizele favorabile isi vor mentine pozitia, aceea de a realiza racordul la retelele municipale

- Realizarea obiectivelor propuse, asigură locuință și confort beneficiarilor, creand un climat de liniste, specific zonelor rezidențiale, prin amplasarea construcțiilor retras față de frontul stradal, într-o oază de verdeață și amenajari peisagere.
- La realizarea etapizată a obiectivelor propuse se va avea în vedere ca activitatea de construire a noilor locuințe sa nu afecteze condițiile de locuire în construcțiile realizate în etapele precedente.
- Introducerea in intravilanul localitatii se propune a fi ca trup de sine statator , si conform extraselor CF si a avizului Ministrerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, in suprafata totala de **9,433 mp** din suprafața totală de 9,464 mp.
- Planul urbanistic zonal are o valabilitate de 5 ani de la momentul aprobarii acestuia.

ANEXE

- Identificare topografica
- Extras C.F. nr. *43386* Caransebes.
- Extras C.F. nr. *45112* Caransebes.
- Certificat de urbanism nr. 233/04.11.2022 și 313 din 13.11.2025
- Avizul de oportunitate nr. 7 din 12.10.2023

Întocmit
Arh Liane BURADA

Coordonator
Arh. Adina BOCICAI

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
Str. Avram Iancu, Nr. 2D, Et. 1, Caransebeș, România
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

JUDEȚUL CARAȘ - SEVERIN

Municipiul Caransebeș, zona Racovita, str. C.A.Rosetti, FN, CF nr. 45112 Caransebes, CF nr.43386 Caransebes, JUD. Caras-severin

LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE – RACOVITA, Str. C.A.ROSETTI, extravilan

Beneficiari: ***RAESCU IOSIF, RAESCU IONELA ALINA, NEAGU MARINELA, FRINTU IOANA (NASCUTA NEAGU) SI BASARAB LAURA (NASCUTA NEAGU)***

Adresa: Mun. Caransebes, strada Gavril Ivul, bl.2, sc. B, ap.1, județ Caraș-Severin

Elaborator: S.C 3D PROIECT ZENCONCEPT S.R.L

Întocmit	Coordonator
arh. Liane Maria BURADA	arh. Adina BOCICAI

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- *FOAIE DE CAPAT* *pag. 1*
- *BORDEROU* *pag. 2*
- *MEMORIU DE PREZENTARE* *pag. 3*
  - *Introducere* *pag. 3*
  - *Stadiul actual al dezvoltarii* *pag. 5*
  - *Analiza factorilor de mediu*
  - *conform H.G.1076/2004* *pag. 6*
  - *Propuneri de dezvoltare urbanistica* *pag. 8*
  - *Bilant teritorial* *pag. 11*
  - *Concluzii* *pag. 15*
  - *Anexe* *pag. 16*
- *REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ*

PIESE DESENATE:

PLANSA 00 – incadrarea in zona
PLANSA 01. – situatia existenta
PLANSA 02. – reglementari urbanistice - zonificare
PLANSA 03. – proprietatea asupra terenurilor
PLANSA 04. - reglementari – echiparea edilitara
PLANSA 05. - circulatia rutiera
PLANSA 06. - mobilare urbanistica + ilustrare urbanistica

Cuprins memoriu de prezentare

1. Introducere
1.1 Date de recunoaștere a documentației
1.2 Obiectul lucrării
1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii
2.1 Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3 Elemente ale cadrului natural
2.4 Circulația
2.5 Ocuparea terenurilor
2.6 Echiparea edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2 Prevederi ale PUG
3.3 Valorificarea cadrului natural
3.4 Modernizarea circulației
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
3.7 Protecția mediului
3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare
5. Anexe

Memoriu de prezentare

1. ***INTRODUCERE***

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului ELABORARE PUZ- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE – RACOVITA ,Str. C.A ROSETTI extravilan
Amplasamaent – judet Caras- Severin, municipiul Caransebes, zona Racovita – extravilan; Str. C.A Rosetti, nr. FN, CF nr. 45112 Caransebes, CF nr.43386 Caransebes,

Beneficiari - *RAESCU IOSIF, RAESCU IONELA ALINA, NEAGU MARINELA, FRINTU IOANA (NASCUTA NEAGU) SI BASARAB LAURA (NASCUTA NEAGU)*

Elaborator	S.C 3D PROIECT ZENCONCEPT S.R.L arh. Adina BOCICAI arh. Liane BURADA ing. Gabriel DUMITRU ing. Radu Octavian BALU
Data elaborarii	23/aprilie 2023

Terenul se află în Caraș – Severin, municipiul Caransebeș, în extravilanul localității ca și corp de sine stătător și cuprinde două parcele, proprietate particulară cu nr. cadastrale 45112 și 43386 Caransebeș. Teritoriul studiat se găsește în partea de nord – vest a municipiului Caransebeș – în cartierul Racovița, având ca delimitare :

- S – str. C.A Rosetti
- N, E, V – terenuri particulare, locuinte individuale ori parcelări cu PUZ-uri de extindere a intravilanului pentru zonele de locuințe.
- În E în imediata vecinătate, există un teren extravilan care deține mai mulți proprietari și care nu au dorit sa facă parte din acest PUZ.

Zona Racoviței se află în plină dezvoltare, interesul pentru construirea locuințelor individuale fiind foarte mare în acest cartier.

1.2. Obiectul lucrarii: - PLAN URBANISTIC ZONAL

– a fost elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr.233*/04.11.2022 și prelungirea acestuia* 313 din 13.11.2025 eliberat de catre Primaria municipiului Caransebes si are ca obiect:

- Extinderea intravilanului localității în vederea realizării de locuințe;
- Stabilirea de reglementări specifice a dezvoltării urbanistice a zonei Racovita, privind amplasamentul și funcțiunile pentru care se pot elibera autorizații de construire în zona studiată, a condițiilor de amplasare și dimensionare, în corelare cu căile de acces și vecinătățile imediate.
- Enunțarea priorităților și categoriilor de investiție.
- Asigurarea corelării dezvoltării urbanistice a zonei cu prevederile din P.U.G. al municipiului Caransebeș.

1.3. Surse documentare

- Planului Urbanistic General nr. 41.121/021, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Caransebeș nr. 62/2000, elaborat de catre SC. IPROTIM SA Timisoara, precum si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.
- PUZ aprobat prin HCL nr. 44/27.02.2019 si PUZ aprobat prin HCL 115/28.05.2021.
- Identificările topografice întocmite de către dl ing. Anderca Ilie , respectiv dl. Ing. Fiat Iosif-Calin.
- Studiul geotehnic al zonei, întocmit de către dl. ing. Veverca Nicolae.
- Studiul pedologic si agrochimic de incadrare in clase de calitate cu elemente de fundamentare pedologica, intocmit de Oficiul De Pedologie si Agrochimice Timis.

Documentația este întocmită în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor
- H.G.R 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare – G.N. 009-2000- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Suportul topographic întocmit în system STEREO 70.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Ansamblul studiat este situat în extravilanul municipiului Caransebeș – si este prevazuta conform Planului Urbanistic General ca si corp de sine statator in extravilan.
- Evoluția construcțiilor în zona imediat învecinată a avut în ultimii ani (2000-2023) o amploare deosebită, sporită și de introducerea in intravilan a unei suprafețe importante de teren. Suprafete mari de teren din vecinatate au fost introduse in intravilan prin PUZ-uri aprobate.
- Amplasamentul studiat a fost utilizat până în prezent ca teren agricol, arabil, respectiv grădină. Pe terenul cu nr de CF 4707 se afla o constructie prefabricata din lemn, folosita pentru depozitarea uneltelor specifice curatarii terenului. Deși construcția a fost demontată de pe teren, Direcția Agricolă a încadrat-o ca și construcție în extravilan și nu a luat-o în calcul ca trecere în intravilan. Suprafața acestuia de teren (31 mp) va rămâne în extravilan.
- Au fost înregistrate la primăria municipiului Caransebeș solicitări de realizare locuințe pe parcelele învecinate, respectiv solicitare de parcelare.
- Astfel zona studiată se conturează ca un viitor ansamblu rezidențial, cu locuințe cu regim mic-mediu de înălțime (P; P+M;P+1E, P+2E), de tip. izolat în interiorul parcelei.
- Potențialul de dezvoltare este asigurat și de existența căii de acces, strada C.A Rosetti, cale de acces principala, neamenajata, ce apare figurata pe planuri la nr. CF nr. 43582, cat si de continuarea celorlate cai de acces formate prin PUZ-uri si care cu ajutorul reglementarii parcelelor noastre se vor putea continua (CF 44110 si CF 44370) Potentialul de dezvoltare este asigurat și de posibilitatea de a echipa edilitar zona, în viitorul apropiat, parcelele invecinate beneficiază în prezent de utilități.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată consta in doua parcele alaturate, terenuri proprietate particulara, sitúate partial in extravilanul mun. Caransebes, in UTR 6- zona pentru locuinte si UTR 15- corp de sine statator in extravilan.

Relatia amplasamentului studiat cu zona centrala se face prin intermediul strazii C.A Rosetti, apoi Str, Racovitei, cat si celelalte cai secundare de acces, CF nr. 44110 si CF nr. 44370.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Caransebeș este caracterizată de o morfologie tranzitivă între zona depresionară și zona de câmpie.

Perimetrul studiat se înscrie în categoría de luncă, dezvoltată pe terasa inferioară a râului Timiș.

Cadrul Climatic :

- Temperatura aerului: - media anuală + 10,9°C
  - media lunară minimă - 0,6°C
  - media lunară maximă +21,6°C

- Precipitatii: - media anuală 774,5 mm
- media lunară minimă 47,1 mm (ianuarie)
- media lunară maximă 115,6 mm (iunie)
- Nr. mediu de zile cu zăpadă la sol 22,4
- Direcția dominantă a vânturilor: - SE-NV – 61,8%
- - SV-NE – 11%
-

- Parametrii seismici caracteristici zonei
  - zona seismică E, perioada de colt Tc = 0,7secunde, si coeficientul Ks = 0,12
  - echivalentă în grade seismice maxime potențiale, este grad 7-scara MKS

2.4. Circulația

Accesul la locuințele propuse este facil, principala cale de acces pentru a ajunge la parcela studiata este strada C.A Rosetti, nr CF nr. 43582 cat si doua cai de acces secundare, CF nr.44110 si 44370

Parcelele studiate se invecineaza la nord cu lotizarile propuse prin PUZ nr. 18 din 06/2019 PUZ aprobat, iar la sud cu calea de acces C.A Rosetti. La est cu parcele formate prin PUZ aprobat prin HCl 115/28.05.2021, iar la vest cu parcele aprobate prin PUZ aprobat prin HCL 44 din 27.02.2019.

Se propune continuarea strazilor din nordul parcelei si cea din est-vest. Latimea strazilor nou propuse vor fi diferite si vor prelua dimensiunea strazilor deja existente si anume: strada N-S va avea o latime de 10 m din care 7 m carosabil si 1.0 m trotuar stanga dreapta, si 50 cm spatiu verde stanga dreapta, iar strada E-V va avea o latime de 9 m cu 6 m carosabil si 1.5 m trotuar stanga dreapta.

Noile strazi propuse si continuate prin PUZ-uri anterioare, se vor ceda primariei Caransebes pentru modernizare si sistematizare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat se afla in extravilanul Municipiului Caransebes, in UTR 15 – corp de sine statator in extravilan.

Zona Racovita din care face parte ansamblul studiat este reprezentata de o zona de locuinte cu regim mic-mediu de inaltime, locuinte unifamiliale P, P+1E, P+2E , si terenuri agricole cu destinatie arabila.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile invecinate cu parcela studiata, au fost lotizate prin PUZ-uri anterioare si au ca destinatie construirea de locuinte individuale sau de tip duplex cat si o zona cu dotari sportive si terenuri de sport cu anexe aferente.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe parcelele studiate avem existenti stalpi de electricitate de medie tensiune. Se va tine cont de zona de protectie LEA – medie tensiune si anume 3 m stanga dreapta de la proiectia ultimului fir. Firele de curent cat si bransamentele ulterioare se propun a se face de tip ingropat pe zona de circulatie a trotuarelor.

In zona de protectie a LEA este interzisa construirea de orice tip, fie ea si provizorie.

Aspecte calitative ale fondului construit

Dat fiind faptul că există un interes foarte mare din partea localnicilor pentru zona Racoviței, aceasta a fost reglementată pe mai multe zone prin PUZ-uri și PUD-uri cu propuneri de lotizări în vederea construirii de locuințe individuale sau de tip duplex.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

La Nord – Est de zona studiată – în vecinătate – există o zonă e dotări și servicii. La acest momentfiind dotări sportive (teren tenis), dar în măsura în care vor fi cereri, acesta se poate extinde cu serviciile oferite.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde public va fi de 475 mp total, pentru ambele parcele, rezultând un 5,01% din totalul suprafeței de teren studiate în PUZ.

Spațiul verde amenajat, ca și spațiu privat al locuințelor – 2,007 mp din totalul suprafeței studiate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Conform certificatului de urbanism, a avizului de oportunitate,cât și a restul avizelor obținute de la instituțiile interesate (Agenția pentru Protecția Mediului, Directia de Cultură, Direcția Sanitar Veterinară, Administrația Bazinală de Ape) a studiului geotehnic efectuat – nu s-au identificat riscuri naturale în zona studiată. Nu sunt zone de protecții sau restricții de construire. Nu s-au identificat zone cu risc de inundații, alunecări de teren ori altele care să impună o asemenea măsură de protecție.

Principalele disfuncționalități

Una dintre principalele disfuncționalități este lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă, gaz și canalizare). Alimentarea cu apă se pot face extinderi ale rețelelor, existând alimentare cu apă în zonă, la fel și cu canalizarea și gazele naturale.

Alt aspect, pe parcelele studiate avem o zona de protecție LEA a firelor de curent de medie tensiune. Se va tine cont de zona de protectie LEA – medie tensiune si anume 3 m stanga dreapta de la proiectia ultimului fir. Firele de curent cat si bransamentele ulterioare se propun a se face de tip ingropat pe zona de circulatie a trotuarelor – conform aviz retele electrice.

2.6. Echiparea edilitară existentă:

- rețea de apă potabilă – necesită extinderea rețelei existente, iar beneficiarii se vor racorda la rețeaua existentă din zonă.
- rețea de canalizare – necesită extinderea retelei existente, iar pana la extinderea retelei, beneficiciarii vor realiza un bazin vidanjabil de colectare.
- alimentare cu energie electrica – racord la postul trafo din zonă
- alimentarea cu gaze naturale – necesita extinderea retelei existente, iar beneficiarii vor realiza racordarea si extinderea retelei.
- energía termică va fi asigurată prin dotarea locuințelor cu centrale termice cu combustibil gazos sau solid sau centrale electrice.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru -natural – cadru construit

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosință teren agricol, nu prezintă nici un fel de surse de poluare a mediului.

Zona studiată în prezent este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidențială.

Terenul în cauză nu se află în imediata vecinătate a unor zone verzi protejate sau de importanță.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul în cadrul zonei studiate nici de riscuri naturale nici de riscuri antropice.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul. Nu au fost reperate zone arheologice cu posibile vestigii, ori alte elemente de patrimoniu ce necesita protectie.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației:

Cerințele autorităților locale, a populației precum și punctele de vedere ale factorilor intersați cu privire la viitoarea organizare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare adaptată la configurația terenului și specificul zonei și a vecinătăților
- asigurarea necesarului de spații verzi și drumurilor de circulație pe teren

- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a teritoriului administrativ al municipiului Caransebeș în U.T.R. 15-corp de sine statator in extravilan, într-o zonă în care este deja prezentă funcțiunea de locuire, conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism

3.2. Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caransebeș, in zonă ***utilizările permise*** sunt:

- locuinţe individuale cu caracter urban, locuinte colective
- comerţ, alimentaţie publică, servicii,
- cultură, culte, învăţământ, sănătate, sănătate, spaţii verzi, etc

Funcțiunile complementare zonei sunt:

- Instituţii publice şi servicii
- Spaţii verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, piste de biciclişti, parcaje, garaje
- Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente

Interdicţii definitive de construire în zonă:

- Activităţi industriale sau alte activităţi care generează noxe, vibraţii, zgomot, fum, etc.
- Activităţi de depozitare, comerţ en gros, antrepozite
- Staţii de intreţinere auto
- Ferme agro-zootehnice, abatoare,
- Depozite de deşeuri

Concluziile studiului geotehnic - întocmit de către ing. geolog Veverca Ioan apreciază: - teren stabil de fundare, reprezentat de un strat vegetal și umplutură
argiloasă cu fragmente de zidărie, intervalul 0 – 0,20; iar pe anumite amplasamente chiar -0,60 m, iar în intervalul 0,2 - 2m o succesiune de straturi de argile prăfoase gălbui-cenușii, plastic vârtoase, nisipuri argiloase, slab coezive, prafuri argiloase fin nisipoase cenusiu-gălbui și pietrișuri cu nisip argilos – se va considera o Presiune convențională de calcul de 180 kPa, o lățime a tălpii de fundare de 0,60 – 0,100 m și adâncimea minimă de fundare de - 1,00 .

Nu a fost interceptat nivelul acviferului freatic.

Locuințele propuse pe amplasamentul studiat vor fi amplasate in interiorul parcelelor, cu respectarea retragerilor prevazute in cadrul prezentei documentatii.

Parcela nr. Cad. 45112, se află în proprietatea beneficiarilor planului, în calitate de inițiatori ai prezentei documentații de urbanism și este evidențiata în C.F. nr. 45112– Caransebes în suprafață totală de 4707 mp, având ca vecinătăți:

- la sud, parcela cu nr. Top. 3638 drum public de interes local, str. C.A Rosetti
- la nord lotizari create prin PUZ anterior si drum aferent
- la est si vest lotizari create prin PUZ-uri anterioare si strazile aferente
- la est parcela studiata 43386.

Parcela nr. Cad. 43386, se află în proprietatea beneficiarilor planului, în calitate de inițiatori ai prezentei documentații de urbanism și este evidențiata în C.F. nr. 43386– Caransebes în suprafață totală de 4757 mp, având ca vecinătăți:

- la sud, parcela cu nr. Top. 3638 drum public de interes local, str. C.A Rosetti
- la nord lotizari create prin PUZ anterior si drum aferent
- la est si vest lotizari create prin PUZ-uri anterioare si strazile aferente
- la vest parcela studiata 45112.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere amplasarea zonei studiate pe direcția nord – sud, s-a optat pentru punerea în valoare a acestui aspect. Astfel amplasarea construcțiilor propuse va încerca să creeze viitorilor locatari un cadru cât mai plăcut și reconfortant.

Fiecare locuință va beneficia de o zonă verde de grădină în care vor exista foisoare de grădină, eventual minipiscine. Plantațiile vor fi atât perimetrale cât și in interiorul parcelei, în jurul locuințelor și a foisoarelor de grădină.

3.4. Modernizarea circulației

Prezenta documentație își propune să fluidifice circulația prin extinderea si racordarea căiilor de acces existente la cele propuse. Astfel, pentru a putea realiza accesul la loturile nou propuse, inițiatorii PUZ vor dona către Primaria Caransebeș o parcela cu denumirea de drum (lot. 15) pentru asigurarea gabaritului optim pentru modernizarea ulterioară a căiilor de acces.

De asemenea se impune asigurarea trotuarelor pietonale pe ambele laturi ale căii de acces.

Aleile din interiorul parcelelor atât a celor individuale cât și cele colective vor fi dalate.

Pentru fiecare locuință/apartament în parte vor fi prevăzute doua locuri de parcare în interiorul parcelei .

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Principala funcțiune nou propusă a zonei este aceea de locuire.

Locuințele propuse a se realiza pe amplasamentul studiat vor fi de tip izolat în interiorul parcelei , aliniate astfel:

- la frontul stradal din continuarea strazii cu nr. 44370, aliniera se va face la 5 m fata de limita trotuarului.
- La frontul stradal din continuarea strazii 44110 vor fi aliniamente diferite, stabilite deja prin PUZ-urile anterioare, astfel ;
  - La sud de lotul 4 si lotul 10 va fi un aliniament de 2 m fata de limita trotuarului
  - La lotul 5 si 11 va fi 5 m fata de limita de Nord
  - Loturile 7 si 14 vor avea un aliniament de 6 m fata de limita de sud.

- la toate loturile limita posterioara de construire, limita de fund a parcelei va fi de 2 m. Nu vor fi constructii peste limita de 2 m. Este o limita certa.

- limitele laterale vor fi stabilité in functie de codul Civil si anume : la minim 60 cm fata de limita vecinului in cazul in care nu sunt goluri de vedere. Cei 60 cm se masoara de la limita streasinei nu de la limita zidului.

- va fi minim o limita de 3 m pe o latura a parcelei pentru accesul pompirilor si altor mijloace de interventie.

Nu este definita nicio o parcela in sensul limitelor laterale si anume : care va fi limita din stanga sau cea din dreapta ci ele vor fi coroborate cu legile in vigoare de la momentul proiectarii constructiilor si respectand cele de mai sus mentionate.

! Lotul 6 va tine cont si de restrictia constructiei anexe. Chiar daca aceasta nu mai exista, perimetrul acestuia unde a fost delimitata, va fi teren in extravilan si este interzisa construirea pe aceea amprenta. – conform avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale.

Prin retragerea de la aliniamentul stradal va putea sa fie exploatat potentialul natural al zonei. Regimul de înălțime în zonă va fi parter, Parter +1 nivel (P+M, P+1E, P+1E+M și P+2E).

Realizarea locuințelor propuse va avea loc în etape succesive, în funcție de solicitarea beneficiarilor. Etapele ulterioare vor închega ca nucleu ansamblul rezidențial propus prin realizarea locuințelor și a zonelor de agrement și recreere ce le vor deservi.

Procentul de ocupare al terenului se încadreaza potrivit Regulamentului General de Urbanism în limita de ocupare a terenului, prevazută pentru zonele de locuinte, de maxim 35%.

Coeficientul de utilizare a terenului poate varia între 0,15 si max 1.2.

Propunerea de utilizare a terenului, pornește de la existența în vecinătate a locuințelor individuale, proprietate particulară, ceea ce a dus la încercarea de a creea o zonă rezidențială compactă cu funcțiune de locuințe cu regim mic de înalțime care să valorifice potențialul existent al zonei.

În acest sens s-a optat pentru propunerea de amplasare a unor locuinte unifamiliale sau de tip duplex.

Pentru CF nr. 45112 Caransebes s-au format un numar de 7 loturi :

- Lot 1: 290 mp
- Lot 2: 323 mp
- Lot 3: 360 mp
- Lot 4: 557 mp
- Lot 5: 673 mp
- Lot 6: 700 mp
- Lot 7: 591 mp

Pentru CF nr 43386 Caransebes s-au format un numar de 7 loturi:

- Lot 8 : 595 mp
- Lot 9: 626 mp
- Lot 10: 441 mp
- Lot 11: 712 mp
- Lot 12: 455 mp
- Lot 13: 427 mp
- Lot 14: 440 mp

Lotul 15 – drum este de 2274 mp valoare totala din care : CF 43386 Neagu Marinela cedeaza o suprafata de 1074 mp, iar CF nr. 45112 Raescu iosif cedeaza o suprafata de 1200 mp.

Suprafetele de teren hasurate cu albastru si notate A si B (regasite pe plansa de “Proprietatea asupra terenurilor”) sunt terenuri destinate schimbului intre beneficiari pentru asigurarea suprafetelor de loturi.

Conform legii 350/2001 actualizata parcelel se vor unifica si dezmembra conform PUZ.

Bilant teritorial , în limita de proprietate studiată a inițiatoarei documentației de urbanism.

Bilant teritorial **Parcela nr.cad 43386**	**EXISTENT ZONA STUDIATA**		**PROPUNERE ZONA STUDIATA**	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56%
TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA CAII DE ACCES	0	0	859	18.05%
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40%
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL:	4757	**100**	4757	**100**

Bilant teritorial **Parcela nr. Cad 45112**	**EXISTENT ZONA STUDIATA**		**PROPUNERE ZONA STUDIATA**	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68%
TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA CAII DE ACCES	0	0	940	19.97%
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50%
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL:	4707	**100**	4707	**100**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă –Proprietarii parcelelor se vor racorda la reteaua existenta dupa extinderea acesteia.
- Canalizarea –Proprietarii parcelelor se vor racorda la reteaua existenta dupa extinderea acesteia.
- Alimentare cu energie electrică – va fi asigurată prin branșare la postul de transformare din zonă;
- Alimentarea cu gaze naturale - Propretarii parcelelor se vor racorda la reteaua de gaz existenta.
- Energie termică - Necesarul de energie termică va fi asigurat prin centrale individuale cu combustibil gazos sau solid.

3.7. Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din HOT nr. 1076/2004

1. **Caracteristica planului de urbanism cu privire, în special, la:**

a) *gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor*

- având în vedere faptul că zona în care se încadrează amplasamentul prezentei documentații este o zonă în continuă dezvoltare, cu precădere ca zonă de locuințe, intervenția pe care o are planul urbanistic zonal se referă la condițiile de amplasare în zona studiată, în corelare cu vecinătățile imediate, reprezentate atât de locuințe deja existente cât și de terenuri libere ce vor fi ulterior tratate ca viitoare amplasamente și cu care amplasamentul studiat în prezent interferează.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele*

- planul propus se integrează în prevederile Planului Urbanistic General, respectând destinația construcțiilor și funcțiunile complementare admise.
- planul urbanistic zonal va fi inclus in noul PUG al municipiului Caransebeș
- planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietate.

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

- nu are relevanță
- lucrarile propuse nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu se necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Pentru protectia mediului si a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcţii în general, pe perioada execuţiei şi exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanţă cu prevederile din Legea Mediului 265/2006 care aprobă OUG 195/2005 şi a Legii 292 din 2018 privind evaluarea impactului asupra mediului pentru proiecte publice şi private.

Din punct de vedere al protecţiei mediului materialele folosite în execuţie sunt fiabile, cu durata normală de viaţă lungă, rezistente la acţiunea corozivă a agenţilor chimici din apa subterană şi din solul înconjurător. Planul Urbanistic Zonal propune realizarea unei zone preponderant rezidentiala cu functiuni complementare compatibile, tinand cont de principiile dezvoltarii durabile.

Se propune:

- Spațiului verde public, cât și spații verzi din aliniamentul străzii, ceea ce reprezintă un total de 5,01 % din suprafața totală a terenurilor.
- Spații verzi ce vor fi amenajate pe toate parcelele – un total de 21,20 % din suprafața totală.

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

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unor zone de locuire. Locuinte individuale sau de tip duplex cu 2 apartamanete. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata. Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor si a autoritatilor locale pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații etc.)

Este obligatorie sistematizarea reţelelor pentru utilităţi pe culoarele stabilite.

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

- prevederile prezentei documentații in domeniul gospodăririi deseurilor, respectiv gospodăririi apelor respecta stipularile legislației naționale și comunitare de mediu. În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului. In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului. Planurile si programele pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de zona.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile existente in zona sa fie conforme cu legislatia actuala in domeniu.
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate si colectarea lor selectiva.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager.
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara zonelor si spatiilor special destinate.

1.1. Protectia calității apelor:

In timpul executării forajelor pentru alimentarea cu apă se vor preleva 2 probe de apă pentru determinarea calității din punct de vedere fizico - chimic și biologic.
Evacuarea apelor uzate menajere se va face în sistem de bazin vidanjabil.

Apele pluviale colectate de pe platforme auto vor fi evacuate in reteaua de canalizare pluviala trecand in prealabil prin denisipator si separator de hidrocarburi

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul rețelei pluviale de rigole și direcționate spre reteteaua localitatii. O parte din apele meteoritice vor fi deversate pe teren direct.

Nu se impun lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

1.2. Protecția aerului:

Activitatea ce se va desfasură atât pe durata construirii obiectivului cât și pe parcursul utilizării acestuia nu va produce poluanți ai aerului, emisiile de noxe încadrându-se în limitele admise conform **STAS – 12574/87**

Utilizarea unor utilaje și echipamente de generație nouă și agrementate tehnic confom normelor în vigoare, (centrală termică) face ca elementul de combustie al acestora să fie aproape complet cu degajări de noxe foarte mici.

Majoritatea activităților de execuție a construcțiilor care se vor desfășura în incinta șantierului vor fi activități producatoare de pulberi, nesemnificative cantitativ:

- Descărcarea materialelor de construcții
- Pregătirea suprafețelor pentru decorațiuni interioare și exterioare
- Prelucrarea diferitelor materiale prin tăiere (faianță, gresie, lemn etc.)

- Lustruirea suprafețelor

Pe șantier vor fi în cantități mici și gazele arse rezultate de la mijloacele de transport. Acestea sunt prevăzute cu tobe de eșapament pentru epurarea și dispersia gazelor, cele ce ajung în atmosferă sunt nesemnificative din punct de vedere al poluării atmosferei. Principalele noxe eliberate în atmosferă sunt oxizii de azot(NOx), oxizii de sulf (SOx), monoxidul de carbon (CO), particule. Eventualele construcții existente sau care vor aparea în zonă, nu vor fi afectate de lucrările de construire, găsindu-se eventual în același stadiu de execuție.

1.3 Gospodărirea deșeurilor:

Dupa incheierea oricaror lucrari de constructii, deseurile rezultate (moloz, resturi de materiale de constructii livrate pe santier si nepuse in opera, etc) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenorii), cantitatile de pamant din sapaturi vor fi distribuite in zonele neconstruite. Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate in locuri special amenajate pe fiecare lot, care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

1.4 Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Prin activitatea ce se va desfășura nu se vor încălca prevederile **STAS 10009/88**, privind nivelul de zgomot.

Surse de zgomot vor fi de la circulația autovehiculelor și de la utilajele tehnologice, pe parcursul executării lucrărilor de construire, care nu produc zgomote peste nivelul admis.

In general toate activitățile de execuție a lucrărilor de construire care se desfășoară în incintă sunt potențiale surse de zgomote. Nu se va lucra noaptea.

1.5 Protecţia solului şi a subsolului

Protecţia solului şi a subsolului este asigurată prin:

- prin dalarea platformelor de acces și parcare
- prin depunerea gunoiului menajer și a deșeurilor rezultate din realizarea obiectivelor (faza de construcție) în containere speciale închise, etanșe.

Activitățile desfășurate în faza de execuție a lucrărilor de construire influențează solul și subsolul prin:

- lucrările de săpături la fundații și pentru racorduri utilități – produce o modificare fizică a structurii solului, materialul rezultat este în cantitate mică.
- emisiile de praf-pulberi sedimentabile provenite de la sapaturi, antrenate si transportate de curentii de aer ce se depun pe cladiri, sol si vegetatie- sunt o sursa minora de poluare

Poluarea solului si a subsolului poate fi generată si de deseurile menajere de la personalul muncitor, deseurile de lemn provenite de la pregatirea cofrajelor pentru betonare, surplus de pamant din sapaturi, ambalaje, plasticuri. Depozitarea deseurilor se va face pe categorii, in europubele si alte locuri amenajate in acest sens.

1.6 Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice

Ecosistemele existente in zona nu sunt afectate de lucrarile propuse.

- lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii şi ariilor protejate.

Nu exista arii protejate sau monumente ale naturii in zona aferenta.

1.7 Protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public

Funcțiunea de locuire propusă pe amplasamentul studiat, nu influențează negativ construcțiile ce vor apărea în vecinătate, având în vedere ca destinația dominantă a zonei este aceea de locuire și a construcțiilor de agrement în regim mic de înălțime iar zona a inceput să fie solicitată tot mai mult.

Se va respecta codul civil la proiectarea cladirilor si **ordinul MS 119/2014 actualizat** privind distanta de la locurile de parcare pana la ferestrele locuintelor si asigurarea procentului de insorire zilnic. De asemenea pentru spatiul de depozitare a deseurilor se va folosi o platforma din curtea fiecarui proprietar care se va curata si igieniza periodic. Ridicarea deseurilor se vor face conform contractelor individuale cu firma de salubritate.

Nu exista riscuri naturale, alunecari de teren ori inundatii, ori altele – conform studiului geotehnic.

- Influența asupra zonei va consta in :
- va creste poluarea sonora si implicit poluarea aerului in perioada lucrarilor de executie.
- degradarea peisajului in perioada lucrarilor de santier
- masuri pentru reducerea efectelor
- programul de lucru bine planificat
- curatarea cauciucurilor autovehiculelor ce parasesc zona de lucru

1.8 Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:

Prin profilul activitatii ce se va desfasura, nu se vor folosi, produce sau comercializa substante toxice si periculoase.

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

a) probabilitatea, durata, frecventă și reversibilitatea efectelor

Dată fiind destinația zonei, prevazută în Planul Urbanistic Zonal, apreciem că efectele survenite ca urmare a dezvoltării locuințelor unifamiliale sau bifamiliale sunt de lungă durată, având în vedere faptul că durata estimată de viață a unei locuințe este cuprinsă între 50-100 ani

b) natura cumulativă a efectelor;

Efectele de mai sus au impact nesemnificativ, cumulativ pot afecta mediul şi sănătatea populaţiei, dar sunt de scurtă durată şi numai pe perioada execuţiei lucrărilor de construcţii. La

stabilirea efectelor cumulative este necesar de a ţine cont de următoarele principii privind activitatea de gestionare a deşeurilor, care sunt enumerate în cele ce urmează:

b.1.) *Principiul protecţiei resurselor primare* - stabileşte necesitatea de a minimiza şi eficientiza utilizarea resurselor primare, în special a celor neregenerabile. Acesta este formulat în contextul mai larg al conceptului de "dezvoltare durabilă", punând accentul pe utilizarea materiilor prime secundare.

b.2.) *Principiul măsurilor preliminare, corelat cu principiul utilizării* celei mai bune tehnici disponibile care nu presupune costuri excesive, stabilite ca pentru orice activitate, trebuie să se ţină cont de următoarele aspecte principale: stadiul curent al dezvoltării tehnologiilor, cerinţele pentru protecţia mediului, alegerea şi aplicarea acelor măsuri fezabile din punct de vedere economic.

b.3.) *Principiul prevenirii* stabileşte ierarhizarea activităţilor de gestionare a deşeurilor, în ordinea descrescătoare a importanţei care trebuie acordată: evitarea apariţiei, minimizarea cantităţilor, tratarea în scopul recuperării, tratarea şi eliminarea în condiţii de siguranţă pentru mediu.

b.5.) *Principiul substituţiei* stabileşte necesitatea inlocuirii materiilor prime periculoase cu materii prime nepericuloase.

b.6.) *Principiul proximităţii*, corelat cu principiul autonomiei stabileşte ca deşeurile trebuie să fie tratate şi eliminate pe cât posibil pe teritoriul judeţean şi cât mai aproape de sursa de generare;

b.7.) *Principiul subsidiarităţii* (corelat şi cu principiul proximităţii şi cu principiul autonomiei) stabileşte acordarea competenţelor astfel incât deciziile în domeniul gestionării deşeurilor să fie luate la cel mai scăzut nivel administrativ faţă de sursa de generare, dar pe baza unor criterii uniforme la nivel judeţean, regional şi naţional.

b.8.) *Principiul integrării* stabileşte ca activităţile de gestionare a deşeurilor face parte integrantă din activităţile social-economice care le genereaza. Prin stabilirea criteriilor de evaluare a alternativelor se doreşte a se ţine cont de impactul fiecărei alternative asupra:

- mediului, anume în ce măsură este redus impactul asupra apei, aerului, solului, biodiversităţii, peisajului.

- modului de viaţă al cetăţenilor (din punct de vedere al practicilor curente vis-a-vis de practicile corecte sau recomandate, al creării de locuri de munca, al dezvoltării de noi afaceri). Se ţine totodată cont de condiţii concrete de organizare a sistemului, de influenţele determinate; - de geografia judeţului, răspândirea şi dimensiunile localităţilor, starea căilor de acces; - tarifelor, intrucât soluţiile nu vor fi viabile decât în măsura în care costurile de operare sunt viabile şi suportate de investitori .

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu e cazul, zona studiata nu se gaseste in apropierea frontierelor de stat ale Romaniei, iar activitatea care se propune prin proiect nu este mentionata in anexa 1 la Legea 22/2002, privind impactul transfrontiera.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Surse de poluanţi pentru apele subterane în perioada de execuţie, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuţie a lucrărilor. Poluanţii pentru aer în timpul execuţiei sunt: praful, zgomotul, gaze de eşapament. Praful rezultă de la execuţia săpăturilor, împrăştierea nisipului, a pământului, din compactare etc. Impactul asupra aşezărilor umane şi a sănătăţii populaţiei este redus şi de scurtă durată, pe perioada de execuţie a lucrărilor.

d.1. Faza de execuţie Impactul negativ asupra aşezărilor umane este redus, fiind cauzat de zgomotul utilajelor de pe şantier şi a pulberilor sedimentabile. Există şi un impact pozitiv, reprezentat de crearea unor noi locuri de munca pe şantierul de construcţie.

d.2. In timpul funcţionării obiectivului Se apreciază că realizarea obiectivului are impact pozitiv atât din punct de vedere social, cât şi din punct de vedere economic. In cadrul activitatilor viitoare din cadrul PUZ propus se vor respecta prevederile legislatiei de mediu , de sanatate umana si de securitate in munca. Activitatile propuse (locuire si functiuni complementare) nu sunt de natura sa prezinte un risc pentru sanatatea umana .

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor

Efectele nu au o marime si spatialitate doesebite fiind vorba doar de poluari reduse, in perioada de constructie. Zona geografică nu va fi decât nesemnificativ afectată, pentru că Planul Urbanistic Zonal se referă la o zonă restrânsă.

f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Suprafeţele terestre aparţinind domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier şi de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervaţie ştiinţifică ca sa rămâna în proprietate publică şi sa dobândeasca regimul de protecţie, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 236/2000. Lucrările proiectate nu influenţează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate. Standardele sau valorile limită de poluare nu vor fi depăşite.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

- în zonă nu sunt caracteristici naturale speciale

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

- nu se estimeaza depășiri ale standardelor de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- constructiile propuse vor respecta reglementarile stipulate in cadrul acestei documentatii de urbanism;

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

În zona studiată monumente ale naturii nu există, care să fie afectate de lucrările propuse. Pe amplasament nu există elemente naturale care să necesite o punere în valoare specială sau protecţie deosebita în ceea ce privește mediul. Prevenirea producerii riscurilor naturale în zona amplasamentului nu există factori de risc natural major, riscul de expunere la inundaţii nu sunt.

Colectarea deşeurilor se va face selectiv, cu transportul containerizat şi depozitarea in locuri special amenajate în acest sens, agrementate.

3.8. Obiective de utilitate pubica

Terenurile existente in zona studiata sunt terenuri proprietate privata, inclusiv terenul studiat.

Strazile, respectiv caile de acces neamenajate existente reprezinta terenuri proprietate publica a municipiului Caransebes. De asemenea, lotul nou format ca fiind cale de acces din interiorul parcelelor va fi cedat primariei Caransebes in vederea administrarii si sistematizarii corespunzatoare.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- reţea de alimentare cu energie electrică
- rețea de alimentare gaze naturale
- retea de canalizare menajeră, ape pluviale;
- reţea de telecomunicaţii;
- reteaua de drumuri.
- spatiile verzi amenajate

3. CONCLUZII

- Obiectivele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se înscriu în prevederile planului Urbanistic General privind dezvoltarea urbanística a zonei studiate, completând o zonă neutilizată din arealul prevăzut pentru dezvoltarea zonei de locuințe cu regim mic-mediu de înalțime. De asemenea va corela strazile si aliniamentele stabilite prin PUZ-urile precedente si va facilita accesul la noile parcele creend conexiune cu acestea.
- Principala categorie de interventie care va sustine materializarea programului de dezvoltare va fi realizarea primei locuinte propusa pe lotul 1 CF nr. 45112 De asemenea, o data cu finalizarea si aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarii au obligatia de a demara procedura de extindere si bransare a uilitatiilor, in masura in care autoritatiile care au eliberat avizele favorabile isi vor mentine pozitia, aceea de a realiza racordul la retelele municipale

- Realizarea obiectivelor propuse, asigură locuință și confort beneficiarilor, creand un climat de liniste, specific zonelor rezidențiale, prin amplasarea construcțiilor retras față de frontul stradal, într-o oază de verdeață și amenajari peisagere.
- La realizarea etapizată a obiectivelor propuse se va avea în vedere ca activitatea de construire a noilor locuințe sa nu afecteze condițiile de locuire în construcțiile realizate în etapele precedente.
- Introducerea in intravilanul localitatii se propune a fi ca trup de sine statator , si conform extraselor CF si a avizului Ministrerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, in suprafata totala de **9,433 mp** din suprafața totală de 9,464 mp.
- Planul urbanistic zonal are o valabilitate de 5 ani de la momentul aprobarii acestuia.

ANEXE

- Identificare topografica
- Extras C.F. nr. *43386* Caransebes.
- Extras C.F. nr. *45112* Caransebes.
- Certificat de urbanism nr. 233/04.11.2022 și 313 din 13.11.2025
- Avizul de oportunitate nr. 7 din 12.10.2023

Întocmit
Arh Liane BURADA

Coordonator
Arh. Adina BOCICAI

Ilustrare urbanistica - imagini 3D



Ilustrare urbanistica - imagini 3D



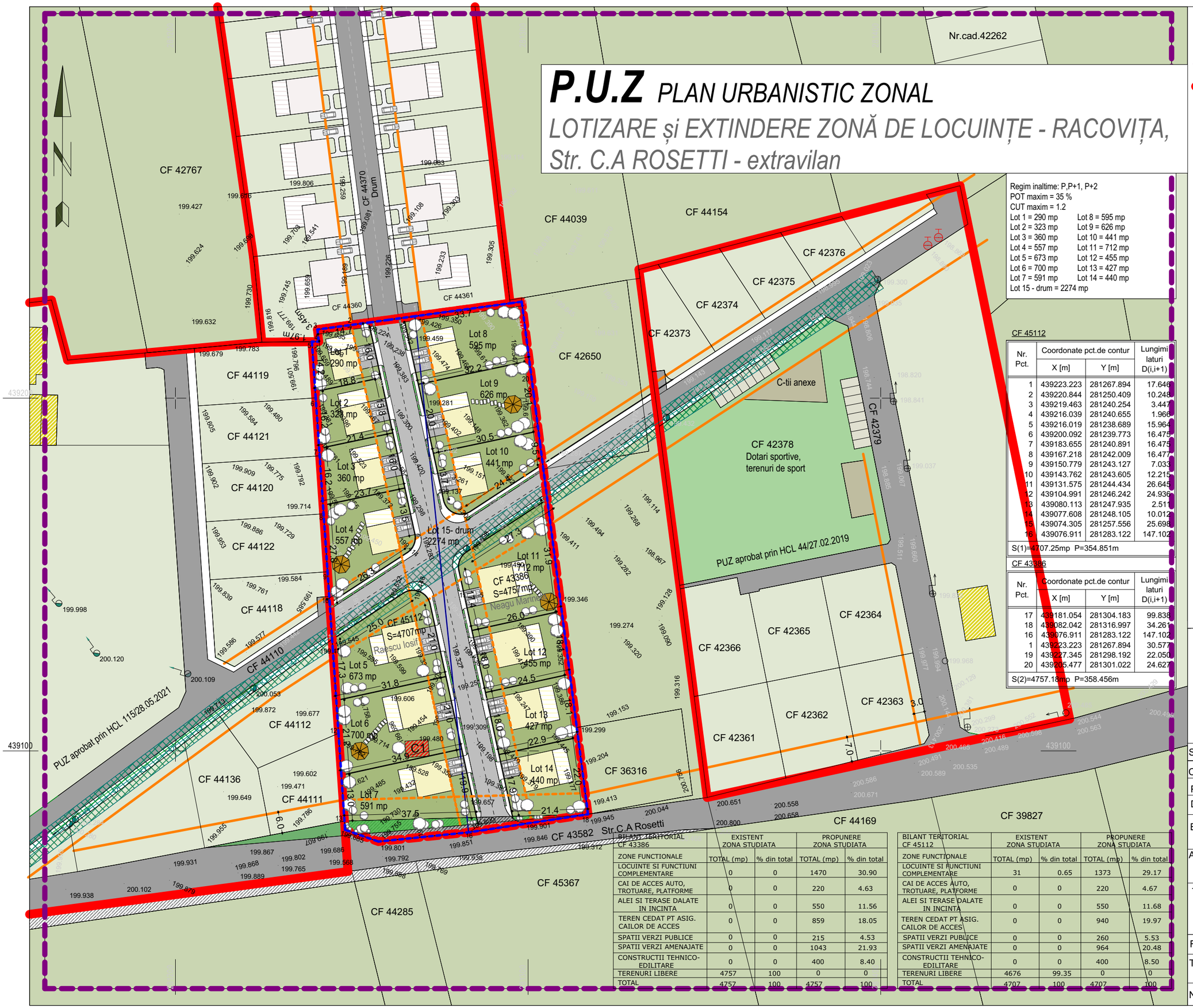
Ilustrare urbanistica -
perspectiva aeriana



Ilustrare urbanistica - perspectiva aeriana

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan



Regim inaltime: P,P+1, P+2
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.2

Lot 1 = 290 mp	Lot 8 = 595 mp
Lot 2 = 323 mp	Lot 9 = 626 mp
Lot 3 = 360 mp	Lot 10 = 441 mp
Lot 4 = 557 mp	Lot 11 = 712 mp
Lot 5 = 673 mp	Lot 12 = 455 mp
Lot 6 = 700 mp	Lot 13 = 427 mp
Lot 7 = 591 mp	Lot 14 = 440 mp
Lot 15 - drum = 2274 mp	

CF 45112

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	439223.223	281267.894	17.646
2	439220.844	281250.409	10.248
3	439219.463	281240.254	3.447
4	439216.039	281240.655	1.966
5	439216.019	281238.689	15.964
6	439200.092	281239.773	16.475
7	439183.655	281240.891	16.475
8	439167.218	281242.009	16.477
9	439150.779	281243.127	7.033
10	439143.762	281243.605	12.215
11	439131.575	281244.434	26.645
12	439104.991	281246.242	24.936
13	439080.113	281247.935	2.511
14	439077.608	281248.105	10.012
15	439074.305	281257.556	25.698
16	439076.911	281283.122	147.102

S(1)=4707.25mp P=354.851m

CF 43386

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	439181.054	281304.183	99.838
18	439082.042	281316.997	34.261
16	439076.911	281283.122	147.102
1	439223.223	281267.894	30.577
19	439227.345	281298.192	22.050
20	439205.477	281301.022	24.627

S(2)=4757.18mp P=358.456m

BILANT TERITORIAL CF 43386	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	859	18.05
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL	4757	100	4757	100

BILANT TERITORIAL CF 45112	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	940	19.97
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL	4707	100	4707	100

LEGENDA

- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- constructii existente
- cai de acces existente neamenajate
- stalp en. electrica
- zona de protectie LEA medie tensiune
- stalp iluminat public
- canal electric
- hidrant
- PUZ aprobat- Lotizare propusa
- aliniament stradal existent
- aliniament stradal propus
- carosabil propus in incinta
- trotuare propuse in incinta
- teren cedat pt asig.cailor de acces
- lotizare propusa-loc.individuale
- alei dalate in incinta
- parcaje
- terenuri libere in intravilan reglementate prin PUZ-uri
- lotizare propusa spre amenajare
- spatii verzi publice
- terenuri libere agricole in extravilan

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	arh. Liane BURADA	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	**P.U.Z**	Scara: **1:1000**
Titlu plansa	**MOBILARE URBANISTICĂ**	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 06

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan

Nr.cad.42262

CF 42767 | CF 44039 | CF 44154 | CF 42376 | CF 42375 | CF 42374 | CF 42373 | CF 42650 | CF 44119 | CF 44121 | CF 44120 | CF 44122 | CF 44118 | CF 44110 | CF 44112 | CF 44136 | CF 44111 | CF 44361 | CF 44360 | CF 42379 | CF 42378 Dotari sportive, terenuri de sport | C-tii anexe | PUZ aprobat prin HCL 44/27.02.2019 | CF 42364 | CF 42365 | CF 42366 | CF 42362 | CF 42363 | CF 42361 | CF 36316 | CF 39827 | CF 44169 | CF 43582 Str.C.A Rosetti | CF 45367 | CF 44285

CF 44370 Drum

Lot 1 290 mp | Lot 2 323 mp | Lot 3 ZONA EDIFICABILA 360 mp | Lot 4 557 mp | Lot 5 673 mp | Lot 6 700 mp | Lot 7 591 mp | Lot 8 595 mp | Lot 9 626 mp ZONA EDIFICABILA | Lot 10 441 mp | Lot 11 712 mp | Lot 12 455 mp EDIFICABILA | Lot 13 427 mp | Lot 14 440 mp | Lot 15- drum 2274 mp

CF 43386 S=4757mp Neagu Marinela

CF 45112 S=4707mp Raescu Iosif

C1

PUZ aprobat prin HCL 115/28.05.2021

Regim inaltime: P,P+1, P+2
POT maxim = 40 %
CUT maxim = 0,9

Lot 1 = 290 mp	Lot 8 = 595 mp
Lot 2 = 323 mp	Lot 9 = 626 mp
Lot 3 = 360 mp	Lot 10 = 441 mp
Lot 4 = 557 mp	Lot 11 = 712 mp
Lot 5 = 673 mp	Lot 12 = 455 mp
Lot 6 = 700 mp	Lot 13 = 427 mp
Lot 7 = 591 mp	Lot 14 = 440 mp
Lot 15 - drum = 2274 mp	

CF 45112

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	439223.223	281267.894	17.646
2	439220.844	281250.409	10.248
3	439219.463	281240.254	3.447
4	439216.039	281240.655	1.966
5	439216.019	281238.689	15.964
6	439200.092	281239.773	16.475
7	439183.655	281240.891	16.475
8	439167.218	281242.009	16.477
9	439150.779	281243.127	7.033
10	439143.762	281243.605	12.215
11	439131.575	281244.434	26.645
12	439104.991	281246.242	24.936
13	439080.113	281247.935	2.511
14	439077.608	281248.105	10.012
15	439074.305	281257.556	25.698
16	439076.911	281283.122	147.102

S(1)=4707.25mp P=354.851m

CF 43386

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	439181.054	281304.183	99.838
18	439082.042	281316.997	34.261
16	439076.911	281283.122	147.102
1	439223.223	281267.894	30.577
19	439227.345	281298.192	22.050
20	439205.477	281301.022	24.627

S(2)=4757.18mp P=358.456m

BILANT TERITORIAL CF 43386	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	859	18.05
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL	4757	100	4757	100

BILANT TERITORIAL CF 45112	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	940	19.97
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL	4707	100	4707	100

LEGENDA

- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- constructii existente
- cai de acces existente neamenajate
- stalp en. electrica
- zona de protectie LEA medie tensiune
- stalp iluminat public
- canal electric
- hidrant
- PUZ aprobat- Lotizare propusa
- aliniament stradal existent
- aliniament stradal propus
- carosabil propus in incinta
- trotuare propuse in incinta
- teren cedat pt asig.cailor de acces
- lotizare propusa-zona edificabila
- terenuri libere in intravilan reglementate prin PUZ-uri
- lotizare propusa spre amenajare
- spatii verzi publice
- terenuri libere agricole in extravilan

ZenConcept ARHITECTURA
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	arh. Liane BURADA	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	P.U.Z	Scara: 1:1000
Titlu plansa	**REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE**	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 02

3D PROIECT ZEN CONCEPT S.R.L.
ORDINUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Adina C. BOCICAI expert

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan

Regim inaltime: P,P+1, P+2
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.2

Lot 1 = 290 mp	Lot 8 = 595 mp
Lot 2 = 323 mp	Lot 9 = 626 mp
Lot 3 = 360 mp	Lot 10 = 441 mp
Lot 4 = 557 mp	Lot 11 = 712 mp
Lot 5 = 673 mp	Lot 12 = 455 mp
Lot 6 = 700 mp	Lot 13 = 427 mp
Lot 7 = 591 mp	Lot 14 = 440 mp
Lot 15 - drum = 2274 mp	

CF 45112

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	439223.223	281267.894	17.646
2	439220.844	281250.409	10.248
3	439219.463	281240.254	3.447
4	439216.039	281240.655	1.966
5	439216.019	281238.689	15.964
6	439200.092	281239.773	16.475
7	439183.655	281240.891	16.475
8	439167.218	281242.009	16.477
9	439150.779	281243.127	7.033
10	439143.762	281243.605	12.215
11	439131.575	281244.434	26.645
12	439104.991	281246.242	24.936
13	439080.113	281247.935	2.511
14	439077.608	281248.105	10.012
15	439074.305	281257.556	25.698
16	439076.911	281283.122	147.102

S(1)=4707.25mp P=354.851m

CF 43386

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	439181.054	281304.183	99.838
18	439082.042	281316.997	34.261
16	439076.911	281283.122	147.102
1	439223.223	281267.894	30.577
19	439227.345	281298.192	22.050
20	439205.477	281301.022	24.627

S(2)=4757.18mp P=358.456m

BILANT TERITORIAL CF 43386	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	859	18.05
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL	4757	100	4757	100

BILANT TERITORIAL CF 45112	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	940	19.97
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL	4707	100	4707	100

LEGENDA

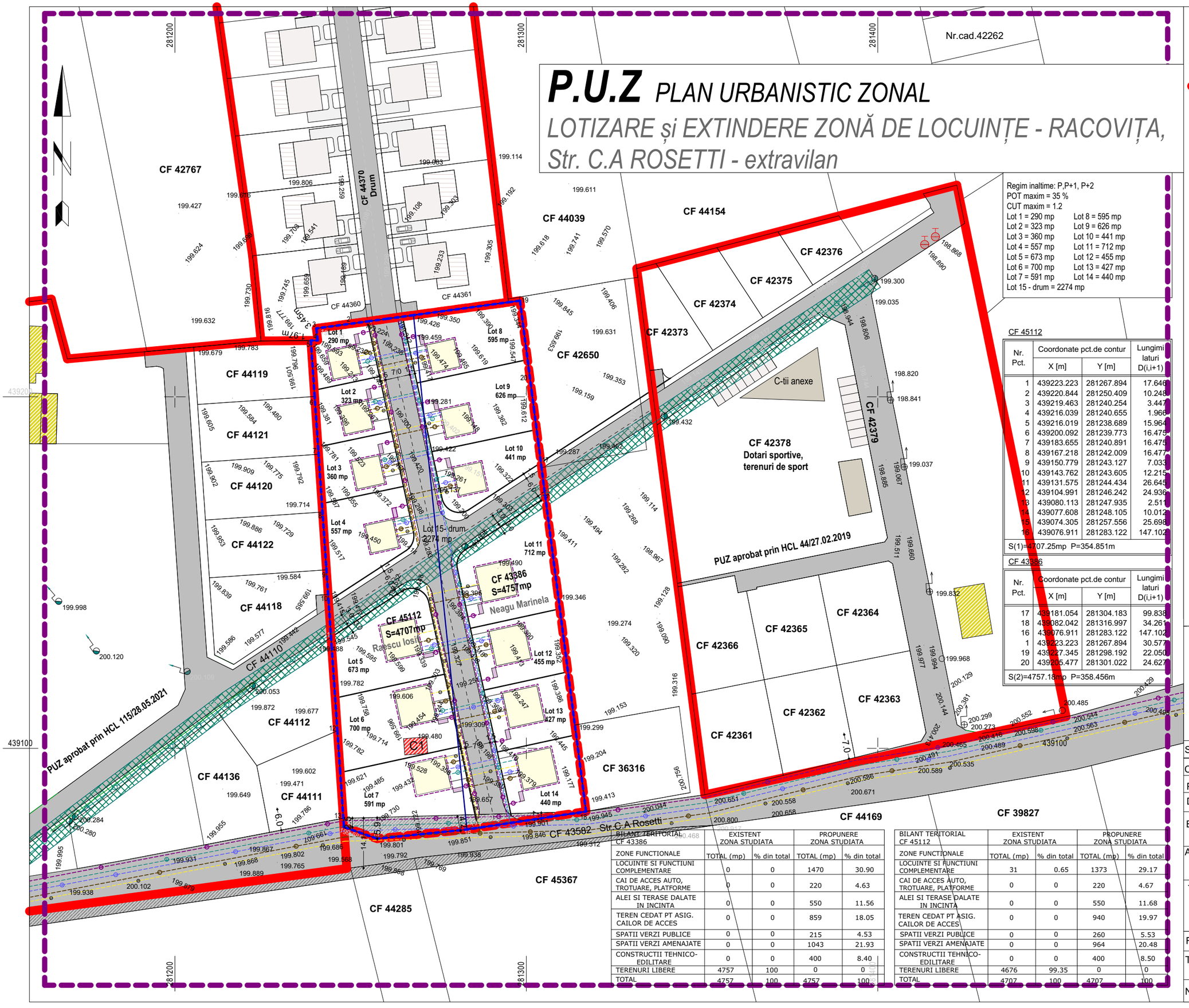
- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- terenuri proprietate privata
- terenuri proprietate publica de interes local - drumuri neamenajate
- teren ce va fi cedat Prim. Caransebes pt. asigurarea optima a cailor de acces
- (A) - A - teren destinat schimbului cu parcela nr. cad 45112 pt asigurarea suprafetei loturilor 6,7
- (B) - B - teren destinat schimbului cu parcela nr. cad 43386 pt asigurarea suprafetei loturilor 8,9
- propunere de continuuare a circuatiilor prin PUZ-uri ulterioare

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	arh. Liane BURADA	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	**P.U.Z**	Scara: **1:1000**
Titlu plansa	***PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR***	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 03

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan



Regim inaltime: P,P+1, P+2
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.2

Lot 1 = 290 mp	Lot 8 = 595 mp
Lot 2 = 323 mp	Lot 9 = 626 mp
Lot 3 = 360 mp	Lot 10 = 441 mp
Lot 4 = 557 mp	Lot 11 = 712 mp
Lot 5 = 673 mp	Lot 12 = 455 mp
Lot 6 = 700 mp	Lot 13 = 427 mp
Lot 7 = 591 mp	Lot 14 = 440 mp
Lot 15 - drum = 2274 mp	

CF 45112

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	439223.223	281267.894	17.646
2	439220.844	281250.409	10.248
3	439219.463	281240.254	3.447
4	439216.039	281240.655	1.966
5	439216.019	281238.689	15.964
6	439200.092	281239.773	16.475
7	439183.655	281240.891	16.475
8	439167.218	281242.009	16.477
9	439150.779	281243.127	7.033
10	439143.762	281243.605	12.215
11	439131.575	281244.434	26.645
12	439104.991	281246.242	24.936
13	439080.113	281247.935	2.511
14	439077.608	281248.105	10.012
15	439074.305	281257.556	25.698
16	439076.911	281283.122	147.102

S(1)=4707.25mp P=354.851m

CF 43386

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	439181.054	281304.183	99.838
18	439082.042	281316.997	34.261
16	439076.911	281283.122	147.102
1	439223.223	281267.894	30.577
19	439227.345	281298.192	22.050
20	439205.477	281301.022	24.627

S(2)=4757.18mp P=358.456m

BILANT TERITORIAL CF 43386	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	859	18.05
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL	4757	100	4757	100

BILANT TERITORIAL CF 45112	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL (mp)	% din total	TOTAL (mp)	% din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	940	19.97
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL	4707	100	4707	100

LEGENDA

- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- constructii existente
- cai de acces existente neamenajate
- stalp en. electrica
- zona de protectie LEA medie tensiune
- stalp iluminat public
- canal electric
- hidrant
- propunere de extindere a retelei de alimentare cu apa
- propunere de extindere a retelei de alimentare cu energie electrica
- propunere de extindere a retelei de canalizare
- propunere de extindere a retelei de gaze naturale
- propunere sistem de rigole a apelor pluviale
- propunere de bazin de retentie a apelor pluviale pe lot

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liana@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	ing.Gabriel DUMITRU	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	**P.U.Z**	Scara: **1:1000**
Titlu plansa	**REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA**	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 04

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan

Regim inaltime: P,P+1, P+2
POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1.2

Lot 1 = 290 mp	Lot 8 = 595 mp
Lot 2 = 323 mp	Lot 9 = 626 mp
Lot 3 = 360 mp	Lot 10 = 441 mp
Lot 4 = 557 mp	Lot 11 = 712 mp
Lot 5 = 673 mp	Lot 12 = 455 mp
Lot 6 = 700 mp	Lot 13 = 427 mp
Lot 7 = 591 mp	Lot 14 = 440 mp
Lot 15 - drum = 2274 mp	

CF 45112

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	439223.223	281267.894	17.646
2	439220.844	281250.409	10.248
3	439219.463	281240.254	3.447
4	439216.039	281240.655	1.966
5	439216.019	281238.689	15.964
6	439200.092	281239.773	16.475
7	439183.655	281240.891	16.475
8	439167.218	281242.009	16.477
9	439150.779	281243.127	7.033
10	439143.762	281243.605	12.215
11	439131.575	281244.434	26.645
12	439104.991	281246.242	24.936
13	439080.113	281247.935	2.511
14	439077.608	281248.105	10.012
15	439074.305	281257.556	25.698
16	439076.911	281283.122	147.102

S(1)=4707.25mp P=354.851m

CF 43386

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	439181.054	281304.183	99.838
18	439082.042	281316.997	34.261
16	439076.911	281283.122	147.102
1	439223.223	281267.894	30.577
19	439227.345	281298.192	22.050
20	439205.477	281301.022	24.627

S(2)=4757.18mp P=358.456m

CF 44169

BILANT TERITORIAL CF 43386	EXISTENT ZONA STUDIATA TOTAL (mp)	% din total	PROPUNERE ZONA STUDIATA TOTAL (mp)	% din total
ZONE FUNCTIONALE				
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	859	18.05
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL	4757	100	4757	100

BILANT TERITORIAL CF 45112	EXISTENT ZONA STUDIATA TOTAL (mp)	% din total	PROPUNERE ZONA STUDIATA TOTAL (mp)	% din total
ZONE FUNCTIONALE				
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68
TEREN CEDAT PT ASIG. CAILOR DE ACCES	0	0	940	19.97
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL	4707	100	4707	100

LEGENDA

- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- constructii existente
- cai de acces existente neamenajate
- stalp en. electrica
- zona de protectie LEA medie tensiune
- stalp iluminat public
- canal electric
- hidrant
- PUZ aprobat- Lotizare propusa
- aliniament stradal existent
- aliniament stradal propus
- carosabil propus in incinta
- trotuare propuse in incinta
- teren cedat pt asig.cailor de acces
- lotizare propusa-zona edificabila
- terenuri libere in intravilan reglementate prin PUZ-uri
- lotizare propusa spre amenajare
- spatii verzi publice
- terenuri libere agricole in extravilan

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	arh. Liane BURADA	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	P.U.Z	Scara: 1:1000
Titlu plansa	**REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE**	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 02

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
Str. Avram Iancu, Nr. 2D, Et. 1, Caransebeș, România
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ - pr. nr. 23/04.2023

Denumirea lucrării *:* **PUZ - LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE – Racovita, str. C.A.Rosetti ,extravilan**

Amplasament: **judet CARAS – SEVERIN, EXTRAVILAN MUN. CARANSEBES, ZONA Racovita*, Str. C.A ROSETTI, CF nr. 45112 Caransebes, CF nr. 43386 Caransebes***

Beneficiari: **RAESCU IOSIF, RAESCU IONELA ALINA, NEAGU MARINELA, FRINTU IOANA (NASCUTA NEAGU) SI BASARAB LAURA (NASCUTA NEAGU)**

Adresa: **Mun. Caransebes, strada Gavril Ivul, bl.2, sc. B, ap.1, județ Caras-Severin**

Extrase CF: **CF nr. 45112 Caransebes - 4.707 mp**

CF nr. 43386 Caransebes - 4.757 mp

Suprafata totala teren *:* **9.464 mp**

Proiectant general : **S.C Proiect ZenConcept S.R.L – arh Liane Burada**

Urbanism *:* **arh.urb. Adina Bocicai**

Proiect numar: 23/04.2023

Întocmit	Coordonator
arh. Liane Maria BURADA	arh. Adina BOCICAI

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1 Rolul RLU Baza legala a elaborarii pag. 4
2 Baza legala pag. 4
3 Domeniu de aplicare pag. 5

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR pag. 5

1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit pag. 5
2 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public pag. 5
3 Reguli de amplasare si retrageri min.obligatorii pag. 5
4 Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii pag. 6
5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara pag. 7
- 5.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare pag.7
- 5.3 Alimentarea cu apă pag.7
- 5.4 Canalizarea apelor uzate și evacuate ape pluvial pag.7
- 5.5 Alimentarea cu energie electric pag.7
- 5.6 Telefonie pag.7
- 5.7 Retele termice pag.8

6 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constucții pag. 8
- 6.1 Parcelarea pag. 8
- 6.2 Înălțimea construcțiilor pag. 8
- 6.3 Aspectul exterior al construcțiilor pag. 8
- 6.4 Procentul de ocupare al terenurilor pag. 8

7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi si imprejmuiri pag. 8
- 7.1 Parcaje, garaje și anexe pag. 8
- 7.2 Spații verzi pag. 9
- 7.3 Imprejmuiri pag. 9

8 Reguli cu privire la protecția mediului pag. 9
- 8.1 Protecția calității factorilor de mediu
- 8.2 Gestionarea deșeurilor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA pag. 9
III. 1 L1 Zona de locuințe individuale sau duplex pag. 9

Caracteristici pag. 10
Reglementări pag. 10
1.Obiective și modalități de operare pag. 10
2. Utilizări funcționale pag. 10
2.1 Funcțiunea dominant pag. 10

2.2 Utilizări permise pag. 10
2.3 Utilizări permise cu condiții pag. 11
2.4 Utilizări interzise pag. 11
2.5 Interdicții temporare pag. 11
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor pag. 11
3.1 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii pag. 11
3.2 Orientarea faţă de punctele cardinale pag. 11
3.3 Amplasarea faţă de drumurile publice pag. 11
3.4 Amplasarea faţă de aliniament pag. 11
3.5 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11
3.6 Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitara pag. 11
3.7 Înălțimea construcțiilor pag. 12
3.8 Aspectul exterior al construcțiilor pag. 12
3.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri pag. 12

IV. PREVEDERI LA NIVELUL U.T.R pag. 12
Indici urbanistici pag. 13
Bilant teritorial pag. 13
Regim de înălţime pag. 13

V. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ pag. 14
VI. CONCLUZII pag. 15

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenjărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi este aprobat pe baza avizelor obtinuţe, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare, de către Consiliul Local al Comunei Brebu Nou.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor si cu respectarea legi:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 8/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, HGR. Nr. 56R/1998 - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;

• Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,

• Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;

• Ordinul comun Nr. 2.14 RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1.1 Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

1.2 Amplasarea construcțiilor se va face avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic. Vor fi interzise în zonă activităţile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul sau emitente de zgomot.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

1.3. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, conductelor de gaz, cailor de comunicatie este interzisa.

1.4 Toate construcţiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanţe fata de retelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcţiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menţionate în prezentul regulament.

1.5 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1 Orientarea față de punctele cardinale – Igiena si confortul urban se realizeaza prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014-actualizat pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

3.2 Amplasarea fata de drumurile publice – constructiile noi se vor autoriza cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumul public, functie de intensitatea traficului si categoria strazii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

3.3 Amplasarea fata de aliniament - Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Constructiile trebuie sa fie amplasate la distanta propusa prin PUZ fata de aliniament, respectiv pe aliniamentul stradal – 5 m de la stradă – longitudinală și 5 m și 2 m, la strada transversală.

Pentru toate loturile limita posterioară va fi de 2 m, iar cele laterale minim o latură de 3 m, iar cealaltă opusă minim 2 m – în cazul golurilor de vedere. Se accepta construirea pe limită de proprietate pe una din laturi în cazul unui acord al proprietarului – conform Legii.

3.4 Amplasarea in interiorul parcelei - Toate construcţiile vor fi amplasate in zona de implantare a cladirii, definita conform plansei REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE , cu respectarea normelor legale referitoare la distanţe minime, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcţiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menţionate în prezentul regulament.

Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe aceeaşi parcelă se va face în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

4.2 Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiţie, pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde.

4.3 Accesul la clădiri va fi situat şi dimensionat in funcţie de necesităţile specifice în aşa fel încât să permită autovehiculelor să intre şi să iasă fără manevre suplimentare.

4.4 Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu disabilitati fizice

5. Reguli cu privire la exhiparea edilitară

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente sau se vor realiza solutii de echipare in sistem individual si beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reteaua centralizata, atunci cand aceasta

se va executa.

5.1 Realizarea de retele tehnico edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre detinatorul retelei sau de investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz conform planului de actiune. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiarul final al parcelelor create.

Toate reţelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza subteran.

5.2 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare conform legislației în vigoare, rețele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local după caz.

5.3 Alimentarea cu apă este obligatorie racordarea la reţeaua de alimentare cu apă a localitatii pentru toate construcţiile ce prin specificul lor o necesita.

5.4 Canalizarea apelor uzate și evacuarea ape pluviale

- apele uzate menajere: Este obligatorie racordarea la reţeaua de canalizare a localitatii pentru toate construcţiile ce prin specificul lor o necesita atunci când aceasta va fi disponibilă. Până la implementarea unui sistem centralizat, fiecare lot va beneficia de un bazin vidanjabil etanș cu contract de la firmele specializate.

- apele pluviale de pe acoperisul cladirilor se vor deversa partial gravitational la zona verde adiacentă, iar restul într-un bazin de retenție a apelor, care se recomandă a se utiliza pentru fiecare lot în parte. Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumuri, parcari sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~684 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona cu destinatia pentru acestea). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la intretinerea si stropirea spatiilor verzi.

5.5 Alimentarea cu energie electrică. Toate lucrările de extindere a retelei publice si de bransare se vor realiza, conform proiectelor realizate si aprobate. Bransamentele de la reteaua publica se vor realiza subteran.

5.6 Telefonie Zona va fi dotată cu reţele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licentiati, în baza proiectului elaborat de aceasta. În paralel cu reţeaua de telefonie se va amplasa şi reţeaua TV în cablu.

5.7 Rețele termice Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire şi prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi electric sau gaz. Metodele alternative cu panouri fotovoltaice și pompe de căldură aer-aer sau aer-apă.

Toate construcțiile vor fi echipate cu echipamente agrementate tehnic, care nu

periclitează zona din punct de vedere al siguranţei sau al poluării mediului.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

6.1 Parcelarea. Proprietarul terenului supus parcelarii va trece in domeniul public suprafetele de teren necesare deschiderii de strazi. Prin parcelare se asigura obtinerea de loturi construibile conform plansei *Reglementari urbanistice - zonificare*.

6.2 Alipiri sau dezmembrări ulterioare. Alipirea de parcele vecine se admite cu păstrarea regulilor și indicilor de construibilitate din prezentul regulament. Dezmembrari ale parcelelor – se va dezmembra lotul 6 – lotul care are pe teren constructia anexa – constructie ce a ramas in extravilan si pe amprenta careia nu se va putea construi.

6.3 Înălțimea construcților

Regimul maxim de înălțime pentru toate loturile. Regimul de înălțime propus ar trebui să fie P, P+1, P+M, P+1+M, P+2 unde P și 1, 2 ar trebui să fie max. 3,5m și M să nu depășească h max = 11 m.

6.4 Aspectul exterior al construcțiilor. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. Se va consulta RGU al Municipiului Caransebes si RLU al Municipiului Caransebes.

Ceea ce însă este evident sunt o relaționare care să nu schimbe scara construcțiilor din zonă și o arhitectură nouă unitară. Pericolul real pentru noua dezvoltare este crearea unui cartier de clădiri anodine sau kitsch.

6.5 Procentul de ocupare a terenului. POT maxim admis 35% - pentru toate loturile nou create. CUT – 1.2.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

7.1 Parcaje, garaje și anexe. Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare si conform proiectelor întocmite de proiectantii de specialitate. Locuintele vor asigura în interiorul parcelei minim cate un loc de parcare iar in cazul locuintelor de tip duplex, un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte. Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafaţa parcajelor de la nivelul solului va fi înierbată (parcaje ecologice).

De asemenea se vor conforma și accesele. Acolo unde vor fi necesare mai multe accese se va proiecta în concordanță cu normativele în vigoare.

7.2 Spații verzi. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi sau plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare. Pe loturile de spatii verzi de domeniul public sunt admise amenajari pentru recreere si amplasarea de dotari de infrastructura edilitara. Este obligatorie amenajarea şi plantarea cu arbori a spaţiului verde de aliniament aferent circulaţiilor carosabile. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje. Se vor prevedea spatii verzi publice de minim 5% din suprafata loturilor noi create pentru locuinte.

7.3 Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei.Imprejmuirea nu are voie sa depaseasa o inaltime de 1.8 m. De asemenea nu este recomandat ca si imprejmuirea la strada sa fie in intregime opaca, din zidarie plina.

8. Reguli cu privire la protecția calității factorilor de mediu

8.1 Protecția calității factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa, solul. Pentru constructiile sau echipamentele generatoare de zgomot se vor lua masuri de a se integra in nivelele de zgomot admise de legislatia sanitara si de mediu in vigoare (ex. echipamente de aer conditionat peste o anumita dimensiune).

8.2 Gestionarea deșeurilor

Deşeurile rezultate în urma activităţilor vor fi adunate in sistem selectiv în containere specializate şi transportate periodic de către regia de salubritate locala în zona pentru depozitarea gunoiului aferentă localităţii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În urma realizării PUZ vor rezulta următoarele zone funcționale

L1 – Zona predominant rezidențială cu locuințe individuale sau de tip duplex cu două unități locative.

III. 1 L1 ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE SAU TIP DUPLEX

Caracteristici

Zona de locuințe individuale sau de tip duplex din prezentul PUZ propune construcții cu regim mic de înălțime, P, P+1E, P+1E+M, P+2E unde înălțimea maximă să nu fie mai mare de 11 m.

Trama stradala pentru viitoarele locuințe va avea o configurație de: 10 m total, din care 3.5 m banda de carosabil pe fiecare sens de mers, 1 m trotuar pentru fiecare sens se mers și câte 0,50 cm spațiu verde pe fiecare sens de mers, conform planșei de *Circulatia rutiera.*

Reglementări

Certificatele de urbanism și Autorizația de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. Prezentul regulament va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

1. Obiective și modaliăți de operare

Solutia urbanistică a fost elaborată tinându-se cont de următoarele obiective:

-utilizarea functională a terenurilor în conformitate cu legislatia în vigoare.

-reglementarea caracterului terenului studiat si a imprejurimilor deja aprobate prin alte PUZ-uri.

-modul de ocupare a terenului, a loturilor create si conditiile de realizare a constructiilor.

-realizarea lucrărilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructure adecvate -amenajarea teritoriului în corelare cu vecinatatile si cadrul construit existent.

2. Utilizări funcționale

2.1 Funcțiunea dominant propusă pentru zona reglementată este de locuire individuală sau de tip duplex (cu doua unități locative).

2.2 Utilizări permise cu condiții

Realizarea de foisoare, anexe locuinte, pergole si alte elemente de mobilier urban, numai din materiale naturale si cu inscriere in relieful natural, ca si anexe în zonele rezidențiale cu locuințe. Anexe de acest tip, complementare locuirii reglementate conform planselor atasate si Legilor in vigoare, Codul Civil si Legislatiei privind autorizarea lucrarilor. Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția sa corespunda necesitaților si confortului necesar in zona, sa nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul înconjurător.

2.3 Utilizări interzise

Este interzisă desfășurarea activităților servicii industriale sau depozite sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri

Este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire.

Avand in vedere consumul mare de apa de interes public, nu se recomanda realizarea de pisicine individuale.

2.4 Interdicții temporare

Parcelele lot 6 se va putea construi in afara zonei unde este anexa de lemn, sau a fost anexa de lemn- conform plansei *Reglementări urbanistice – zonificare*.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile vor fi retrase cu 5 m față de limita din față – aliniamentul stradal. Față de limitele laterale va fi o retragere de minim 3 m pe o latură și minim 2 m pe cealaltă în cazul golurilor de vedere. Se va construi pe limita de proprietate pe o latură, doar cu acordul vecinului și doar dacă se respectă cumulativ Codul Civil, Legea 50, RGU și orientarea față de punctele cardinale. Nu se acceptă umbriri ale construcțiilor vecine.

3.2 Orientări față de punctele cardinale

Conform art. 17 RGU și Anexei 3 RGU se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandărilor privind modul de viată al populației: Ordinul nr. 536/1997.

3.3 Amplasarea față de drumurile publice

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni rezidențiale este permisa cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

3.4 Amplasarea față de aliniament

Constructiile se vor amplasa la 5 m fata de front stradal. Conform planșei de *Reglementări urbanistice – zonificare.*

3.5 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesele se vor conforma de așa maniera încât sa asigure accesul autoutilitarei de pompieri pentru stingerea incendiilor.

3.6 Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

3.7 Înălțimea construcților

Regim de înălțime maxim este de 11 m pentru zona L1 (locuințe individuale sau de tip duplex). P, P+1E, P+1E+M, P+2E. Se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandărilor privind modul de viată al populației) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

3.8 Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.
a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformație, volumetrie si aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
b) Fațadele laterale si posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ si in armonie cu cea principala
c) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

3.9 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje – Conform Art.33 și Anexa 5 din R.G.U

Spații verzi – conf Art. 34 R.G.U – minim 25% din suprafața lotului.

Imprejmuiri - Imprejmuirile trebuie sa participe la aspectul zonei, atat prin materialele de constructie folosite, cat si prin calitatea executiei. Considerăm că favorizarea lemnului ca material de construcție face parte din tradiția locală și trebuie utilizat. Se va favoriza unitatea de stil și nu se vor încuraja elementele voit tradiționaliste. Se va evita folosirea inoxului, a zidariilor pline pe toate lungimea frontului.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Realizarea investiției propuse va avea loc in etape succesive astfel:

- Intocmirea planului urbanistic zonal cu propunerea de amplasare a constructiilor viitoare si aprobarea acestuia
- Etapele vor consta in realizarea succesiva a investiției propuse conform planului de urbanism, in functie de contextul actual.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru subunitatile teritoriale mai sus enuntate variaza intre 0,6 si 1.2, in functie de amplasament , iar procentul de ocupare a terenurilor pentru fiecare lot va fi de max 35%.

Bilant teritorial , în limita de proprietate studiată a inițiatorilor documentației de urbanism.

Bilant teritorial **Parcela nr.cad 43386**	**EXISTENT ZONA STUDIATA**		**PROPUNERE ZONA STUDIATA**	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	1470	30.90%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.63%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.56%
TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA CAII DE ACCES	0	0	859	18.05%
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	215	4.53 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	1043	21.93%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.40%
TERENURI LIBERE	4757	100	0	0
TOTAL:	4757	**100**	4757	**100**

Bilant teritorial **Parcela nr. Cad 45112**	**EXISTENT ZONA STUDIATA**		**PROPUNERE ZONA STUDIATA**	
ZONE FUNCTIONALE	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	31	0.65	1373	29.17%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	220	4.67%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	550	11.68%
TEREN CEDAT PENTRU ASIGURAREA CAII DE ACCES	0	0	940	19.97%
SPATII VERZI PUBLICE	0	0	260	5.53 %

SPATII VERZI AMENAJATE	0	0	964	20.48%
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	0	0	400	8.50%
TERENURI LIBERE	4676	99.35	0	0
TOTAL:	4707	**100**	4707	**100**

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată de propune o tramă stradală cu un gabarit de 10 m -dublu sens și drumuri colectoare de 9 m tot cu dublu sens de mers. Pentru toate lucrările rutiere propuse se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal existent nu este asigurat.

Lista obiectivelor de utilitate public:

- Rețea de alimentare cu apa – extindere
- Rețea de alimentare cu energie electrică – extindere
- Rețea de gaze naturale – extindere
- Rețea de telecomunicații
- Rețea de drumuri
- Spațiile verzi amenajate

Tipul de proprietate a terenurilor

CF nr. 43386 Caransebes– persoana fizică – Neagu Marinela, Frintu Ioana, Basarab Laura

CF nr. 45112 Caransebes - persoana fizica – Raescu Iosif si Raescu Ioneala Alina

Circulația terenurilor

Conform planșei de *Proprietatea asupra terenurilor* lot 15 trece în domeniul public.

V. CONCLUZII

Obiectivele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se înscriu în prevederile planului Urbanistic General privind dezvoltarea urbanística a zonei studiate, completând o zonă neutilizată din arealul prevăzut pentru dezvoltarea zonei de locuințe, cât și a functiiunilor complementare, cu regim mic-mediu de înalțime.

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de urbanism ce se va elibera va cuprinde elemente obligatorii din prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Intocmit	***Coordonator***
arh. Liane Maria BURADA	arh. Adina BOCICAI

P.U.Z PLAN URBANISTIC ZONAL

LOTIZARE și EXTINDERE ZONĂ DE LOCUINȚE - RACOVIȚA, Str. C.A ROSETTI - extravilan

CF 42767 | CF 44370 Drum | CF 44360 | CF 44361 | CF 44039 | CF 44154 | CF 42376 | CF 42375 | CF 42374 | CF 42373 | CF 42650 | CF 44119 | CF 44121 | CF 44120 | CF 44122 | CF 44118 | CF 44110 | CF 44112 | CF 44136 | CF 44111 | CF 42379 | CF 42378 Dotari sportive, terenuri de sport | C-tii anexe | PUZ aprobat prin HCL 44/27.02.2019 | CF 42364 | CF 42365 | CF 42366 | CF 42363 | CF 42362 | CF 42361 | CF 36316 | CF 43386 S=4757mp Neagu Marinela | CF 45112 S=4707mp Raescu Iosif | C1 | PUZ aprobat prin HCL 115/28.05.2021 | CF 43582 Str.C.A Rosetti | CF 39827 | CF 44169 | CF 45367 | CF 44285 | Nr.cad.42262

CF 45112

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	439223.223	281267.894	17.646
2	439220.844	281250.409	10.248
3	439219.463	281240.254	3.447
4	439216.039	281240.655	1.966
5	439216.019	281238.689	15.964
6	439200.092	281239.773	16.475
7	439183.655	281240.891	16.475
8	439167.218	281242.009	16.477
9	439150.779	281243.127	7.033
10	439143.762	281243.605	12.215
11	439131.575	281244.434	26.645
12	439104.991	281246.242	24.936
13	439080.113	281247.935	2.511
14	439077.608	281248.105	10.012
15	439074.305	281257.556	25.698
16	439076.911	281283.122	147.102

S(1)=4707.25mp P=354.851m

CF 43386

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	439181.054	281304.183	99.838
18	439082.042	281316.997	34.261
16	439076.911	281283.122	147.102
1	439223.223	281267.894	30.577
19	439227.345	281298.192	22.050
20	439205.477	281301.022	24.627

S(2)=4757.18mp P=358.456m

LEGENDA

- limita parcelei studiate
- limita zonei studiate
- intravilan existent
- constructii existente
- cai de acces existente neamenajate
- stalp en. electrica
- zona de protectie LEA medie tensiune
- stalp iluminat public
- canal electric
- hidrant
- PUZ aprobat- Lotizare propusa
- aliniament stradal existent propus prin PUZ-uri aprobate
- terenuri libere in intravilan reglementate prin PUZ-uri
- terenuri libere agricole in extravilan

ZenConcept ARHITECTURĂ & DESIGN
+40 768 839 644
liane@zenconcept.ro
www.zenconcept.ro

Specificatie	Nume	Semnatura
Coordonator	arh. Adina BOCICAI	
Proiectat	arh. Liane BURADA	
Desenat	arh. Liane BURADA	
Beneficiari	Raescu Iosif si Raescu Ionela Alina Neagu Marinela, Frîntu Ioana, Basarab Laura	
Amplasament	Zona Racovita,Caransebes, jud. Caras-Severin, Str. C.A Rosetti - extravilan, CF nr. 45112 si CF nr. 43386 Caransebes	
Titlu proiect	**PLAN URBANISTIC ZONAL** LOTIZARE si EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE - RACOVITA Str. C.A Rosetti - extravilan	
Faza	**P.U.Z**	Scara: **1:1000**
Titlu plansa	***SITUATIA EXISTENTA***	
Nr. pr./data	23/04.2023	Plansa: 01