

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării:
PUZ – Extindere zona locuinte – Strada Zlagnei - prelungire
- Amplasamentul obiectivului și adresa:
Municipiul Caransebes, Extravilan, Județul Caras-Severin

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	m ²	%
40777	40777	3.500	33,32
40778	40778	7.004	66,68
TOTAL		10.504	100,00

- Proiectantul general:
S.C. STUDIO I S.R.L.
Lugoj, Str. N.Pongratz, nr. 6, Județul Timiș
- Beneficiarul lucrării:
Lucaci Daniel, Glaf Luminita Natasa, Jaroc Veronica Ionica
- Faza Proiect:
P.U.Z.

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI. Documentatia aeste intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinal MPLAT nr. 21/N/2000, Ordinul Ministrului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 5/2000 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil, PUG Caransebes si a certificatului de urbanism nr. 57 din 22.03.2019 emis de Primaria Municipiului Caransebes.

1.2. OBIECTUL PUZ:

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea estica a Municipiului Caransebes, in suprafata totala de 10.504 m² teren aflat in extravilan, liber de constructii, aflat in proprietate private. Lucrarea prezenta se exercita la comanda beneficiarilor, in baza Contractului nr. 91/2019 si in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea PUZ in zona.

Prin acest PUZ se doreste amenajarea a unei zone pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public, a unei zone de 21 de loturi pentru locuinte unifamiliale si a unei zone pentru spatiu verde, stabilire aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului: - P.U.G. Municipiul Caransebes, Consultari cu factori de decizie- Primaria Municipiului Caransebes. In aceasta zona, anterior acestui studiu a mai fost elaborat un PUZ – Locuinte individuale si imprejmuire in anul 2008.

Anterior elaborarii prezentului studio, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica;
- studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in extravilanul Municipiului Caransebes in UTR 15, la Est de limita intravilanului Municipiului Caransebes. Principalele cali de acces la teren o constituie accesul din Strada Pajistei, Strada Dumbravei si Strada Zlagnei.

Suprafata de intravilan a municipiului Caransebes in momentul de fata este de 1253 Ha, prin acest proiect se doreste introducerea in intravilanul Municipiului Caransebes a 10,504 Ha astfel marind suprafata de intravila a localitatii la 1263,504 Ha.

Pe acest loc se doreste amenajarea a unei zone pentru locuinte unifamiliale si/sau functiuni de interes public, o zona de 21 de loturi pentru locuinte unifamiliale si o zona pentru spatiu verde si cai de acces.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de EST a Municipiului Caransebes, in extravilan.

Limite:

- Nord – Strada Pajistei;
- Est – Teren extravilan privat (nr. top. 2093);
- Sud – Strada Zlagnei;
- Vest – Calea de acces private nr. top, 2234 prelungire Str. Dumbravei

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Terenul in discutie este liber de constructii, conform notei specialistului de topometrie si cadastru atasata.

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafata relative plana cu mici denivelari, lucru ce permite realizarea unei dotari urbane coerente.

2.3.1. CLIMA

Zona Municipiului Caransebes se incadreaza in caracteristicile climatice generale tarii noastre - temperat continental moderata. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate astfel:

- primaverile sunt timpurii si adesea capricioase;
- verile uscate si lungi;
- toamne lungi, cu temperature constant;
- ierni blande si scurte.

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATICA A ZONEI

- temperature medie anuale sunt cuprinse intre 21-22°C in luna iulie si -2.6°C in luna ianuarie;
- medie anuala = 10,9°C
- medie lunara minima = -0,6°C medie lunara maxima = +21.6°C
- cantitatea medie anuala a precipitatiilor = 87,65mm cantitatea medie lunara maxima = 115,60 mm(iunie) cantitatea medie lunara minima = 47,10 mm(ianuarie)
- numarul mediu al zilelor de iarna este de 92.5 pe an, iar cel a zilelor de inghet este cca.19,2 pe an
- numarul mediu al zilelor de vara este de 99,8 pe an
- numarul mediu al zilelor cu precipitatii este de 128,8 pe an numarul mediu al zilelor cu ninsoare este de 31,6 pe an
- numarul mediu al zilelor cu strat de zapada este de 13,5 pe an
- directia predominanta a vantului este dinspre sud-est spre nord-vest
- Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona studiata se realizeaza de pe strada Pajistei pe latura nordica, de pe strada Zlagnei pe latura sudica cat si de pe calea de acces de pamant privata cu nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei.

2.5. OCUPAREA TERNURILOR

In prezent terenul este liber de constructii sau amenajari. Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren arabil extravilan.

➤ PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Repartizare pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de

- teren arabil extravilan.
- **RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**
Conform P.U.G. al Municipiului Caransebes UTR 15 – teren extravilan.
 - **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**
Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 10.504 m², teren liber de constructii.
 - **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE**
In vecinatatea zonei se afla terenuri agricole extravilane si zona de locuinte in intravilan. Nu exista zona de servicii in zonele invecinate.
 - **ASIGURAREA CU SPATII VERZI**
In stadiul actual, tinand cont ca terenul este in folosinta agricola, nu exista zone cu spatiu verde amenajat.
 - **EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU ZONELE INVECINATE**
Nu este cazul.
 - **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**
Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:
 - a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul referitor la cai de comunicatie): - nu sunt;
 - b) functionale: - nu sunt

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Solutiile adoptate vor fi detaliate prin documentatii de elaborare pentru fiecare specialitate in parte.

- **Alimentarea cu apa si canalizare**

In zona exista retele de alimentare cu apa si canalizare. Se vor realiza bransamente la retelele de apa si canalizare existente.

- **Apele pluviale**

Apele pluviale rezultate de pe carosabil si aleii se vor colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive. Apa din bazinul de retentive va fi golita in reseaua de canalizare existenta

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se vor realiza bransamente la reseaua de gaz existenta sau se va face o extindere a acesteia.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Se vor realiza bransamente la reseaua electrica existenta. Se va extinde reseaua de iluminare publica

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare.

Investitia respecta cerintele si normativele din medicina muncii, iluminat, protectie fonica si echipare sanitara.

Funciunile propuse nu presupun masuri deosebite de salubritate. Asigurarea curateniei si evacuarea deseurilor menajere cade in sarcina beneficiarilor. Deseurile menajere se vor colecta in europubele iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract incheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, in zonele publice.

2.7.1. PARAMETRII SANITARI

Vecinatatile sanitare sunt:

Nord – 20m pana la casele de pe strada Pajistei;
Est – 209m pana la gaterul de pe strada zlagnei;
Sud – 370m pana la Service Auto;
Vest – 17-18m pana la casele de pe cealalta parte a strazii propuse.

264.60m pana la cimitirul Romano-Catolic Caransebesul Nou

Parametri sanitari care trebuie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- Suprafata minima a unei camere = 12mp
- Suprafata minima a bucatariei = 5mp
- Inaltimea minima sub plafon = 2.60m

Incaperile principale de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber- usi, ferestre, care sa permita ventilarea naturala.

Inluminatul natural in camerele principale si bucatarie trebuie sa permita desfacurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

Ventilarea naturala in bucatarie, baie si camere trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1cm sub usile interioare

Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20°C in manerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperilor:

Baie si W.C. 22°C
Camera de zi 22 °C
Dormitoare 20 °C

Planificarea spatiilor trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20m largime, sa nu existe trepte inutile intre camere, planuri inclinate, sa fie iluminat suficient.
- Sa asigure separarea de functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor
- Sa izoleze camerele de locuit de incaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori
- Sa permita deschiderea comoda a usilor interioare

Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

Deșeurile solide vor fi colectate de către operatorul local de salubritate si transportate la un deponu autorizat. Platformele de colectare a deșeurilor vor fi amplasate la min. 10,00m fata de ferestrele spatiilor de locuit- daca e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- crearea functiunilor complementare adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- cooperarea proprietarilor din zona in ideea generarii unei zone dezvoltate armonios;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDARE

3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului “PUZ – Extindere zona locuinte – Str. Zlagnei – prelungire” a fost realizata o ridicare topografica de catre PFA Bursuc Marcel, ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor existente cat si a terenurilor vecine.

3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat

3.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Zona va fi bransata reseaua de alimentare cu apa existenta.

Protectia calitatii aerului

Energia termica necesara incalzirii apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurata de centrale termice proprii fiecarei constructii.

Centralele termice vor functiona cu gaz sau cu energie electrica si panouri fotovoltaice ce vor fi amplasate in incaperi special destinate, cu suprafete ventilate si cos de fum corespunzatoare. Singura sursa potentiala de poluare a aerului in zona studiata, este emisa de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Functionarea centralelor va asigura un nivel al admisiilor sub limitele Ord. 462/93 al MAPPM si STAS 1257/87, pentru conditiile de calitate a aerului in zonele protejate.

Protectia solului si subsolului

Functionea propusa nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau ale subsolului.

Gospodarirea deseurilor

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

Materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce pe santier pe masura punerii in opera. In timpul lucrarilor de realizare a constructiilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Deseurile ramase din timpul constructiilor vor fi evacuate inainte de predarea lucrarilor, la groapa de gunoi a localitatii.

3.1.4. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul Municipiului Caransebes. si are urmatoarii proprietari: Lucaci Daniel, Graf Luminita Natasa si Jaros Veronica Ionica.

Suprafata totala teren = 10.504 m²

3.1.5. REGIMUL ECONOMIC

10.504m² teren in extravilan.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Zona studiata conform P.U.G. este zona extravilana in UTR 15. Urmeaza ca prevederile din prezentul studiu sa fie preluate de P.U.G. conform Legii urbanismului aflata in vigoare, iar terenul sa fie introdus in intravilanul extins. Prin introducerea in intravilanul extins al localitatii suprafata intravilanului se va marii cu 10 504 m² (10,504 Ha)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat face parte din extremitatea estica a campiei Carabsebesului in zona de contact morfologic cu zona delutoasa ce premerge masivului Muntele Mic. Relieful este relativ plan specific conelor de campie cu altitudini cuprinse in intervalul 200-240m. Terenul studiat este localizat in extravilanul Municipiului Caransebes pe un teren plan care formeaza o platforma neteda pe terasa mal stang la raului Sebes, la cca. 250m spre sud de malul stang al raului.

Din punct de vedere seismic, normativul P100/1-2013 acceleratia terenului pentru proiectare este $a_g=0.15g$, iar pentru perioada de colt $T_c=0.7s$.

Adancimea de inghet, in conformitate cu STAS 6054-77 este egala cu 0.80 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala spre un bazin de retentie trecand prin separatorul de hidrocarburi in prealabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

Prezentul capitol se refera la lucrarile necesare a se executa pentru deservirea obiectivului din punct de vedere al traficului rutier.

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor constructii se vor realiza largirea la doua benzi de circulatie a caii de acces private de pe nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei.

Prospectul stradal propus pentru strada rezultata are o latime de 10,00 m si este in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ord. M.T.nr. 50/1998), fiind alcatuit din 7,00 m parte carosabila marginita de o parte si de alta de 2 x 1,5 m trotuare pentru circulatie pietonala (vezi detaliu plansa 4 – Reglementari urbanistice);

Structura rutiera pentru strada de deservire se va executa dintr-o fundatie de balast si piatra sparta cu imbracaminte din beton asfaltic.

Apele meteorice vor fi colectate de guri de scurgere proiectate ce se vor racorda la reseaua de scurgere a apelor pluviale proiectata in zona.

Panta transversala a drumurilor va fi de 2,5% spre stanga si spre dreapta drumului si de 4% pe acostamente.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse in acte normative care studiaza utilizarea si ocuparea terenului din intravilan. Prin aceasta se urmareste pastrarea si protejarea mediului natural prin limitarea cadrului construit la POT maxim = 40%.

Materialele de constructive folosite trebuie sa asigure stabilitatea cladirii, un coeficient de izolare termica bun si o buna izolare fata de apele infiltrate in sol, sau ape meteorice. Cosurile de fum se vor realiza din zidarie de caramida, sau metalice cu strat termoizolant inclus, cu o inaltime corespunzatoare conform normelor P.S.I.

In cazul realizarii de constructii din lemn nu se admite dispunerea lor in front continuu sau cuplat. Se admit constructii din lemn in regim de construire izolat, cand se pastreaza o distant de minim 3 m intre acestea si orice alta constructie invecinata.

Invelitoarea se va realiza din tigla sau inlocuitori, iar sarpana va avea o panta minima de 30°, sau terasa. La pante mai mari de 45° se impune asezarea unei grile de zapada cel putin inspre trotuare.

In cazul aliniamentului stradal retras fata de limita de proprietate nu este obligatorie imprejmuirea la strada .

Nu se admit imprejmuiri in extensia lotului particular spre strada.

In noua lotizare se propun urmatoarele functiuni:

1. Zona locuinte unifamiliale si/sau zona cu functiuni de interes public in regim maxim de inaltime P+1E.
POT_{max} =40%, CUT_{max}=0.80, H_{max}streasina = 8.00m;
2. Zona locuinte unifamiliale in regim maxim de inaltime P+1E.
POT_{max} =40%, CUT_{max}=0.80, H_{max}streasina = 8.00m;
3. subzone pentru spatii verzi;
4. subzone cai de comunicatie rutiera.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Teren Arabil extravilan	10504.00	100.00	7741.00	73.70
Loturi cu locuinte unifamiliale P+1E	-	-	7741.00	73.70
Loturi cu locuinte unifamiliale si/sau constructii cu functiuni de interes public P+1E	-	-	654.00	6.22
Trasee pietonale	-	-	500.00	4.76
Trasee stradale si alei carosabile	-	-	1050.00	10.00
Spatii verzi naturale si amenajate	-	-	559.00	5.32
TOTAL	10504.00	100.00	10504.00	1000.00

3.6. III.6 DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Zona studiata va fi alimentata cu apa din reseaua existenta prin bransamente pentru fiecare lot in parte.

Canalizare menajera si pluviala

Sistemul de canalizare existent are drept scop de a colecta si transporta apa uzata menajera in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite, se propun bransamente pentru fiecare lot in parte la reseaua existenta.

Canalizarea pluviala

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala in conditii

de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Apele pluviale de pe zonele carosabile se vor colectate prin rigole stradale si vor fi trecute printr-un separato de hidrocarburi de unde vor fi colectate intr-un bazin de retentive. Apa din bazinul de retentive va fi golita in retea de canalizare existenta.

Canalizarea pluviala se realizeaza cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=315 \div 400$

Canalul se amplaseaza paralel cu axul strazii, iar la distanta maxima de 50-60 metri se vor monta camine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea pluviala functioneaza in sistem gravitational.

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaz este existenta pe calea de acces private nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei sub zona de trotuar.

Bransament gaze naturale

Se propune crearea de bransamente pentru fiecare lot la conducta de gaz existenta.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la retea subterana existenta pe calea de acces private nr. top. 2234 prelungire Str. Dumbravei sub zona de trotuar si extinderea acestora.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrica se impun urmatoarele lucrari:

-bransamente electrice mono sau trifazate de la retea de distributie pana la fiecare obiectiv in parte cu firide de tip bloc masura (BPMT sau BPM).

Se necesita infiintarea unor retele de iluminat public al strazii.

Retelele de alimentare vor si postate subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur si sodiu montati pe stalpii de distributie retele de 0.4kV.

Telecomunicatii

Pentru necesitatile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalatiilor existente in zona. Definitivarea solutiilor se va realiza de atelierul de proiectare TELEKOM in fazele urmatoare de proiectare.

Retea TVC

In functie de solicitarile beneficiarilor zonei se va extinde si retea urbana de televiziune in cablu.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare zona, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin natura functiunii propuse se poate aprecia ca investitia nu ridica probleme deosebite legate de protectia mediului natural avand in vedere ca utilajele din dotarea tehnica nu degaja noxe sau deseuri poluante.

Platformele carosabile se vor executa cu pavaj si vor fi prevazute cu scurgeri in rigole supraterrane si racord la canalizare pluviala.

Cota pamantului vegetal al spatiilor verzi se afla la cota -0.05 m fata de platformele carosabile sau pietonale.

Apele pluviale din zona verde se vor elimina prin infiltrare direct in sol.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate – nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor – colectarea si depozitarea deseurilor menajere, se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponu.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi – prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea unei suprafete de spatii verzi de minim 5% din suprafata terenului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi – spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: cu gazon, cu pomi, cu plante decorative si parcaje inierbate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana – nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore – nu este cazul.

Toate lucrarile rutiere, accese, platforme de intoarcere se vor realiza cu sistem de canalizare proprie.

3.8. TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)

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

1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul unei activitati viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zona de locuinte

1.b. Se incadreaza in P.U.Z. director iar prevederile prezentei documentatii vor fi preluate in P.U.G. Caransebes.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil, dar nu este teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare. Se vor consulta si rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat in calcul si in ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de extindere a zonei nu afecteaza mediul, fiind P.U.Z. locuinte unifamiliale. In zona respectiva nu se desfasoara activitati industriale si nu se utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul.

1.e. Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia ce se propune este conforma cu normele europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce in sens pozitiv. Se creeaza locuri pentru case unifamiliale, se realizeaza spatii verzi aferente.

4. Concluzii

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G.al municipiului Caransebes judetul Caras-Severin.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Constructiile se vor realiza din materiale durabile , finisaje moderne si echipare edilitara adecvata;
- Functiunea propusa nu este nociva pentru mediul inconjurator;
- Emiterea autorizatiilor de construire se va realiza direct, in conformitae cu prevederile prezentului P.U.Z.;
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.vor fi respinse pana la realizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.;



Intocmit,
Arh. Mihnea Marcu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizatiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se întocmește o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. Prescripții si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;

Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi numai pe terenuri libere;

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;

Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesara solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

Aspecte compoziționale si funcționale privind organizarea arhitectural–urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate care vor urmari:

- clarificarea zonificarii functionale si a reglementarilor specifice pentru cele 7 zone functionale rezultate:
 - ZL** – zone de locuinte unifamiliale
 - ZLD** – zona de locuinte unifamiliale si/sau zona cu functiune de interes public – 1 zona
 - ZV** – zona spatii verzi amenajate
- asigurarea accesului carosabil al tuturor terenurilor si corelarea cu strazile existente – asigurarea accesului tuturor terenurilor;

Recomandări privind organizarea circulației

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr.10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zona trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus (vezi planșa U02).

Lucrările pentru realizarea aleii carosabile din zona studiată se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția aleilor carosabile și pietonale și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

ZONA ZL – Zona de locuinte unifamiliale

SECȚIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale sau cuplate tip duplex pentru maxim 2 familii;
- anexe gospodărești.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- realizarea de mici ateliere sau mică producție casnică sunt permise în condițiile în care sunt cuplate cu funcțiunea de locuire;

- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament și se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicați;

- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii de exemplu (vânzare produse - alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc) cu condiția nederanjării zonei de locuit

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refoșabile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- autobuze și stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se pastreaza dimensiunile si forma terenurilor existente. Se admit subparcelari min 300 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea fata de aliniament propusa in plansa 04, respectiv de 6m fata de strada de acces.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil in strada publica.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta, conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime va fi de max. S+P+1E.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile

- constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
 - se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
 - pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, solutia in cazul noilor obiective fiind de racord la infrastructurii existente.

- Canalizarea

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare. Solutia abordata in cazul noilor obiective este bransarela reseaua deja existent.

- Instalatii termice – gaze naturale

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata pentru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

- Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata existe retele, urmand ca solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existent.

- Retele telefonice

Se vor realiza prin extinderea celor existente

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu spatii destinate plantatiilor decorative sau jardiniere – in functie de caz.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente sau opace cu inaltime maxima de 2,00m, din materiale in concordanta cu specificul local.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

P.O.T. = 40%

C.U.T. =0.80

Regim maxim de inaltime S+P+1E

Inaltime maxima la streasina 8.00m;

**ZONA ZL – Zona de locuinte unifamiliale si/sau zona
cu functiuni de interes public**

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale sau cuplate tip duplex pentru maxim 2 familii;
- sedii de firme, prestari de servicii, productii manufacturiere de mici amploare, comert;
- anexe gospodaresti;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- realizarea de mici ateliere sau mica productie casnica sunt permise in conditiile in care sunt cuplate cu functiunea de locuire;

- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit iar la faza de autorizare se vor respecta indicatorii urbanistici (POT, CUT, H maxim) impusi de prezentul regulament si se va prezenta acceptul notarial al tuturor vecinilor implicati;

- utilizarea la parterul clădirilor de locuit a unor spații pentru funcțiuni complementare respectiv activități compatibile cu locuirea ca de exemplu: servicii comerciale, de consultanță, prestări servicii de exemplu (vânzare produse - alimentare și nealimentare preambalate, farmacie, cabinet avocațial, birou proiectare, croitorie, cabinet medical, cabinet veterinar pentru animale de companie, birouri, sedii de firme, etc) cu conditia nederanjarii zonei de locuit

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- autobuze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se pastreaza dimensiunile si forma terenurilor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea fata de aliniament propusa in plansa 04, respectiv de 6m fata de strada de acces.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil in strada publica.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala

si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura parcare autovehiculelor in incinta, conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime va fi de max. S+P+1E.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retele de alimentare cu apa, solutia in cazul noilor obiective fiind de racord la infrastructurii existente.

- Canalizarea

Amplasamentul studiat are acces la retele de canalizare. Solutia abordata in cazul noilor obiective este bransarela reseaua deja existent.

- Instalatii termice – gaze naturale

Distrigaz sud detine in exploatare retele de distributie, solutia abordata pentru noile obiective fiind de extindere a infrastructurii existente.

- Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata existe retele, urmand ca solutia abordata pentru noile obiective sa fie de racord la infrastructura existent.

- Retele telefonice

Se vor realiza prin extinderea celor existente

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construcțiile pentru locuinte amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu spatii destinate plantatiilor decorative sau jardiniere – in functie de caz.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada pot fi transparente sau opace cu inaltime maxima de 2,00m, din materiale in concordanta cu specificul local.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 0.80

Regim maxim de inaltime S+P+1E

Inaltime maxima la streasina 8.00m;

ZONA SV – Zona spatii verzi amenajate

Date de recunoastere

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat.

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

spații plantate;

circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise si admise cu conditionari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va avea in vedere o imagine unitara a spatiului public, toate elemnetele care il compun - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă etc.- fiind selectate si amplasate in baza unui proiect de amenajare aprobat de primaria municipiului Caransebes.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Nu e cazul

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT max =15%, CUT max =0.2, insemnand suprafata însumată a circulațiilor de toate categoriile.

Intocmit,
Arh. Mihnea Marcu

