



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

***municipiului Caransebeș, zona EXTRAVILAN Episcop Miron Cristea,
nr. FN, CF nr. 42934, 42935, 42936 Caransebes, JUD. Caras-severin***

LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINȚE - TEIUȘ

Beneficiari: BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA

Adresa: Ale. Mărășești, bl.1, sc. B, ap. 2 județ Caraș-Severin

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

Întocmit
arh. Liane Maria BURADA

Coordonator
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 dezvoltării* 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 teritoriu*
- PLANSA 01. – situatia existenta,*
- PLANSA 02. – reglementari urbanistice*
- PLANSA 03. – reglementari – edilitare*
- PLANSA 04. - proprietatea terenurilor*
- PLANSA 05. - reglementari – mobilare urbanistica*

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului – ELABORARE PUZ- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE – ZONA TEIUȘ
- Amplasament - municipiului Caransebeș, zona EXTRAVILAN STRADA Episcop Miron Cristea, nr. FN, CF nr. 42934, 42935, 42936 Caransebes, JUD. Caras-severin
- Beneficiari - BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA
- Elaborator S.C 3D PROIECT ZENCONCEPT S.R.L
arh. Liane BURADA
- Coordonator documentatie arh. Adina BOCICAI
- Proiectant instalatii ing. Gabriel DUMITRU
- Data elaborarii 09/iulie 2020

1.2. Obiectul lucrării: - PLAN URBANISTIC ZONAL

– a fost elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 65/09.03.2020 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 Teius, 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

- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ -

BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA

catre SC. IPROTIM SA Timisoara, precum si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

- HCL nr.19/2014
- Identificările topografice întocmite de către dl ing. Cosmin Lepa.
- Studiul geotehnic al zonei, întocmit de către dl. ing. Veverca Nicolae.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Ansamblul studiat este situat în extravilanul municipiului Caransebeș și este prevazut conform Planului Urbanistic General ca și corp de sine stătător în extravilan.
- Amplasamentul studiat a fost utilizat până în prezent ca teren agricol, arabil, respectiv grădină.
- In vecinatatea parcelei studiate este o zona rezidentiala, locuinte unifamiliale, regim mic-meniu de inaltime, dar si baze de agrement.
- Astfel zona studiată se conturează ca un viitor ansamblu rezidențial, cu locuințe cu regim mic-meniu de înălțime (P; P+M;P+1E), de tip. izolat în interiorul parcelei.
- Potențialul de dezvoltare al zonei studiate este asigurat și de existența caii de acces, str. Episcop Miron Cristea, aflata in partea de Nord-Vest a parcelei studiate, strada partial amenajata.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată consta in trei parcele alaturate, terenuri proprietate particulara, situate in extravilanul mun. Caransebes, UTR 15- corp de sine statator in extravilan. Amplasamentul studiat se afla in apropierea Parcului Teius. Relatia cu centrul municipiului se face prin intermediul strazii Episcop Miron Cristea.

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 categoria 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)

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

- 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 $T_c = 0,7$ secunde, si coeficientul $K_s = 0,12$
 - 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 studiată este strada Episcop Miron Cristea.

În prezent strada este parțial modernizată, aceasta este asfaltată doar pe o parte de mers și nu are trotuare pentru pietoni. Se propune asfaltarea ambelor sensuri de mers, amenajarea trotuarelor și a rigolelor stradale.

Se propune amenajarea unei strazi în interiorul amplasamentului studiat, care va face accesul la noile parcele rezultate prin lotizare. Strada nouă propusă va avea o lățime de 7 m parte carosabilă și câte 1 m trotuar stânga dreapta. Calea de acces nouă propusă se va ceda ulterior aprobării planului urbanistic către Primăria Caransebes pentru amenajare și extinderea utilitatilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Caransebes, în UTR 15 – corp de sine statator în extravilan. Principala caracteristică este de teren arabil. În imediată vecinătate a zonei studiate se află un ansamblu de locuințe cu regim mic-mediu de înălțime, locuințe unifamiliale P, P+1 nivel, P+2 nivele. În viitor se va contura ca și zona de locuințe deoarece solicitările sunt tot mai numeroase.

Zona Teiusului are acces facil din zona centrală a municipiului, iar aprovizionarea cu produse de hrană și uz casnic este accesibilă. De asemenea sunt asigurate și celelalte servicii de tip (grădinițe, școli, institutii publice etc).

Nu există riscuri naturale în zona studiată, iar faptul că Teiusul este caracterizat ca și zonă puternic ionizată, plamanul verde al municipiului, face ca existenței locuitorilor și viitorii locuitorilor ai zonei să se bucure de un cadru natural plin de vegetație diversificată. Toate loturile existente și nou create sunt concepute ca și loturi ample, unde zonele verzi predomină.

Faptul că în zonă nu există rețea de gaze naturale și momentan un sunt trase utilități (apa și canal) poate fi considerat un minus din punct de vedere al confortului locuirii.

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

2.6. Echiparea edilitară existentă:

- rețea de apă potabilă – In zona parcelei studiate exista retea de alimentare cu apa la aprox. 200 m conform avizului Aquacaras; beneficiarii vor face extinderea rețelei si se vor bransa la rețeaua municipiului. Cea mai apropiata alimentare cu apa (subterana) se propune a fi la o distanta de 41.00 m fata de calea ferata.
- rețea de canalizare – In zona exista retea de canalizare la aprox. 200 m conform avizului Aquacaras; beneficiarii vor face extinderea rețelei si se vor bransa la rețeaua municipiului.
- alimentare cu energie electrica – beneficiarii sunt responsabili pentru racordarea constructiilor propuse la rețeaua existenta in zona;
- alimentarea cu gaze naturale – nu exista retea de gaze naturale, pentru centralele de incalzire acestia vor adopta solutia incalzirii cu combustibil solid sau electric.
- Reteaua existenta (energie electrica) se afla la o distanta de 159.30 m fata de calea ferata. Extinderea rețelei de en. Electrica, in interiorul parcelei se propune la o distanta de 34.00 m fata de calea ferata. Se propune a se lua in calcul o distributie a rețelei atat la nivelulul solului, pe stalpi de distributie, cat si subteran, deoarece la acest moment un se cunosc costurile si solutia de racordare.

2.7. Interdictii de construire:

- zona studiată este învecinată cu calea ferată CF 100 București – Jimbolia, pe zona de siguranță a căii ferate (21.00 m) de la ultima linie, este interdicție definitivă de construire, împrejmuire, plantarea de arbori sau arbuști, orice construcție sau vegetație ce intra pe terasamentul căii ferate și împiedică vizibilitatea conform Regulamentului General de Urbanism, Cap. III, secțiunea 1, art. 20.
- in zona de protecție a firelor de energie electrică LEA – medie tensiune. Limita de protecție va fi de 5m de la proiecția ultimului fir pe verticală. In aceasta zona este interzisă construirea de locuințe, foisoare de grădina, arbori și arbuști ce pot atinge firele de curent prin înălțimea lor.

2.7. Opțiuni ale populației:

Din sondajele întreprinse în rândul populației din zona învecinată, a rezultat o impresie favorabilă a acesteia asupra intenției beneficiarilor de a realiza pe parcela studiată o zonă rezidențială compactă .

2.8. Analiza criteriilor de mediu conform H.G. 1076/2004, pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

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

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

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, proprietati private 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 funcțiune complementare admise.

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

- nu are relevanță

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

- în zonă nu exista dezvoltată la această oră rețeaua edilitară, beneficiarii vor asigura extinderea rețelei si vor realiza bransamente la rețeaua centralizata a municipiului.

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 gospodării deseurilor, respectiv gospodării apelor respecta stipularile legislației naționale și comunitare de mediu.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvență 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;*

- existența în întreaga zonă a locuințelor cu regim mic de înălțime, efectele pe termen mediu și lung a dezvoltării zonei se cumulează

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

c) natura transfrontieră a efectelor;

- destinația propusă prin planul de urbanism (locuințe) precum și amplasamentele construcțiilor, nu au efecte transfrontaliere.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

- nu se estimează riscuri asupra factorului uman sau asupra mediului

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

- efectele documentației afectează strict cartierul rezidențial propus în această zonă.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

- în zonă nu sunt caracteristici naturale speciale, iar patrimoniul cultural nu este reprezentat.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- construcțiile propuse vor respecta reglementările stipulate în cadrul acestei documentații de urbanism;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

- în zonă nu au fost instituite zone cu peisaje sau statut de protejare recunoscut;

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare – Prevederi ale P.U.G.

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

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

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

- locuințe individuale cu caracter urban
- comerț, alimentație publică, servicii,
- cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, etc

Funcțiunile complementare zonei sunt:

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Interdicții definitive de construire în zonă:

- Activități industriale sau alte activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, etc.
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite
- Stații de întreținere auto
- Ferme agro-zootehnice, abatoare,
- Depozite de deșeuri

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 cenușiu-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.

Parcelele nr. Cad. 42934, 42935, 42936, se află în proprietatea beneficiarilor planului, în calitate de inițiatori ai prezentei documentații de urbanism și este evidențiată în C.F. nr. 42934, 42935, 42936– Caransebes în suprafață totală de 8791 mp, având ca vecinătăți:

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

- la vest, drum public de interes local, str. Episcop Miron Cristea, si constructii de locuinte P, P+1 nivel.
- la nord parcelă proprietate privată, nr. Cad. 4942
- la sud – teren proprietate privata, nr, cad. 4940
- la est calea ferata CF 100 Bucuresti - Jimbolia

3.2. Valorificarea cadrului natural

Având în vedere amplasarea zonei studiate pe direcția est - vest, 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 perimetrare cât și în interiorul parcelei, în jurul locuințelor și a foisoarelor de grădină.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele studiate se face direct din drumul existent, amenajat, str. Carasului. Momentan str. Episcop Miron Cristea nu are latimea optima de carosabil cu 2 benzi de circulatie si cate o parte trotuar. Se propune largirea partii carosabile cu 6 m si trotuar de 1.0 m pe fiecare sens de mers. Pentru utilitati si rigole se va amenaja 0.5 m pe fiecare parte de-a lungul strazii.

Va fi cedata o suprafata de teren pentru realizarea unei cai de acces de incinta (din interiorul lotizarii propuse) catre noile loturi rezultate. De-a lungul acestei cai de acces se va amenaja un trotuar pietonal. Partea carosabila este de 6 m, iar partea de trotuare este de 1 m pe fiecare sens de mers, iar pentru utilitati si rigole stradale cate 0.5 m pe fiecare parte. Dat fiind faptul ca accesul se va face doar pentru loturile din interiorul parcelei, (7 loturi), se considera a fi suficienta latimea carosabilului si a trotuarelor. Dupa finalizarea si aprobarea planului urbanistic zonal, terenul pentru calea de acces (Lot 7 in suprafata totala de 1044 m) vor fi cedate Primariei Caransebes, pentru ulterioare modernizari si sistematizari.

Aleile din interiorul parcelelor vor fi dalate.

Pentru fiecare locuință în parte va fi prevăzut un loc de parcare sau garaj în interiorul parcelei. Pentru construcțiile cu 2 sau mai multe apartamente va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare apartament.

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Principala funcțiune nou propusă a zonei este aceea de locuire.

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

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

- pentru nr. Cad. 42934, 42935, 42936 o aliniere la frontul stradal cu 12.50 m, rezultand aceasta aliniere in urma stabilirii zonei de protectie a firelor de curent LEA medie tensiune de 5 m de la proiectia ultimului fir.
- In interiorul parcelelor pt nr cad. 42934 si 42936 se va stabili un aliniament stradal de 3 m de la calea de acces 42935.
- Fata de limitele laterale ale loturilor propuse se vor respecta normele de proiectare in vigoare si obligatiile codului civil in ceea ce priveste retragerile.
- Numarul total al loturilor nou create este 6, iar pentru asigurarea caii de acces in incinta 1 (lot 7) .

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+2 nivele.

Realizarea locuințelor propuse va avea loc în etape succesive, în funcție de solicitarea beneficiarilor. Etapele ulterioare vor încheia 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 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului poate varia între 0,2 si max 1,5.

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

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

Lot 1 = 3571 mp (doua locuinte propuse)

Lot 2 = 742 mp

Lot 3 = 680 mp

Lot 4 = 699 mp

Lot 5 = 704 mp

Lot 6 = 1027 mp

Lot 7 = 1044 mp (drum)

POT = 40 %

CUT = 0.2 - max 1.5

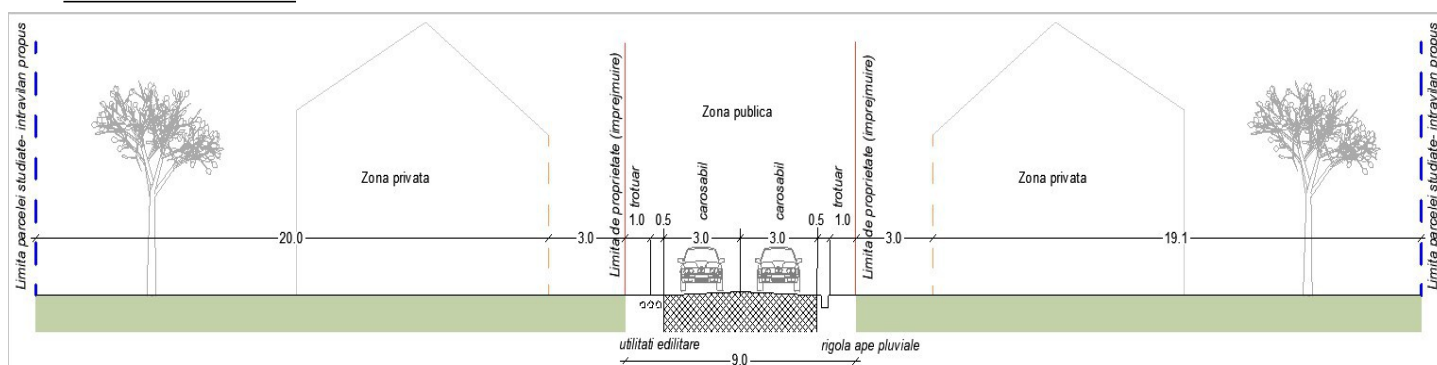
Suprafata de teren ce se va introduce in intravilan este de 8791 mp, conform extraselor de carte funciara.

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ -
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

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

| Bilant teritorial Parcela nr.cad 42934, 42935, 42936 Caransebes | EXISTENT ZONA STUDIATA | | PROPUNERE ZONA STUDIATA | |
|---|---------------------------|------------|----------------------------|------------|
| | ZONE FUNCTIONALE | TOTAL(mp) | %din total | TOTAL (mp) |
| LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 0 | 0 | 3516 | 40% |
| CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME | 0 | 0 | 1044 | 11.87% |
| ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA | 0 | 0 | 600 | 6.82% |
| SPATII VERZI, AMENAJATE | 0 | 0 | 3281 | 37.31% |
| CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE | 0 | 0 | 350 | 4.00% |
| TERENURI LIBERE/ARABILE | 8791 | 100 | 0 | 0 |
| TOTAL: | 8791 | 100 | 8791 | 100 |

PROFIL STRADAL



3.5. Reglementari urbanistice in raport cu calea ferata - CF 100 Bucuresti - Jimbolia

- limitele parcelelor studiate ce fac obiectul planului urbanistic zonal sunt de: 5.60 m, 6.50 m și 7.10 m în raport cu calea ferată. Distanța este calculată din ultima linie și până la limita parcelei.

- situația propusă descrie lotizarea terenului în 7 parcele ce vor fi utilizate ulterior pentru construirea de locuințe unifamiliale P, P+1E. Cea mai apropiată locuință propusă (lot 6) este la o distanță de 28.70 m, iar terasa propusă aferentă locuinței este la o distanță de 25.50 m.

- împrejmuirea terenului (lot 1) se va face în afara zonei de siguranță a căii ferate, respectiv 21.00 m.

- cel mai apropiat acces (lot 6) este la o distanță de 24.80 m față de linia ferată, iar propunerea de amenajare a unei cai de acces pe limita de proprietate NE,

- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ -

BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA

va fi la o distanta de 21.00 m din ultima linie, respectiv 23.20 m din axul liniei ferate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă –Proprietarii parcelelor vor face extinderea rețelei existente in zona si se vor bransa la aceasta.
- Canalizarea –Proprietarii parcelelor vor face extinderea rețelei existente in zona si se vor bransa la aceasta.
- Alimentare cu energie electrică – va fi asigurată prin bransare la postul de transformare din zonă;
- Alimentarea cu gaze naturale - nu exista retea de gaze naturale.
- Energie termică - Necesarul de energie termică va fi asigurat prin centrale individuale cu combustibil solid sau prin centrale electrice.

3.7. Protecția mediului

- Investiția propusă nu produce deseuri, reziduri ori alte materiale poluante. Colectarea controlată a deșeurilor menajere se va face de către Serviciul public specializat, în baza contractelor de prestări servicii încheiate cu S.C. TRANSAL URBIS S.R.L. Caransebeș, dupa ce vor fi colectate în pubele ecologice.
- Vor fi prevăzute zone verzi de arbori și arbuști care să creeze o perdea de protecție spre stradă.

Protecția 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 centralizat.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul rețelei pluviale de rigole și direcționate prin intermediul unui bazin de retenție spre rigolele existente.

Nu se impun lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

Protecția aerului:

Activitatea ce se va desfasura 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 conform normelor în vigoare, (centrală termică) face ca elementul de combustie al acestora să fie aproape complet cu degajări de noxe foarte mici.

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

Majoritatea activităților de execuție a construcțiilor care se vor desfășura în incinta șantierului vor fi activități producătoare de pulberi, ne semnificative 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 ne semnificative 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 apărea în zonă, nu vor fi afectate de lucrările de construire, găsindu-se eventual în același stadiu de execuție.

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.

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

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului

Protecția solului și 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 săpături, antrenate și transportate de curenții de aer ce se depun pe clădiri, sol și vegetație- sunt o sursă minoră de poluare

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

Poluarea solului și a subsolului poate fi generată și de deșeurile menajere de la personalul muncitor, deșeurile de lemn provenite de la pregătirea cofrajelor pentru betonare, surplus de pământ din săpături, ambalaje, plasticuri. Depozitarea deșeurilor se va face pe categorii, în europubele și alte locuri amenajate în acest sens.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Ecosistemele existente în zona nu sunt afectate de lucrările propuse.

Protecția așezărilor umane și 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 că destinația dominantă a zonei este aceea de locuire în regim mic de înălțime iar zona a început să fie solicitată pentru construirea de locuințe unifamiliale.

Influența asupra zonei va consta în :

- va crește poluarea sonoră și implicit poluarea aerului în perioada lucrărilor de execuție.
- degradarea peisajului în perioada lucrărilor de șantier

Măsuri pentru reducerea efectelor :

- programul de lucru bine planificat
- curățarea cauciucurilor autovehiculelor ce parasesc zona de lucru

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deșeurile menajere rezultate, se vor colecta în pubele și containere speciale, iar pentru preluarea acestora se va încheia un contract cu operatorul de salubritate local.

Gospodarirea substanțelor toxice și periculoase:

Prin profilul activității ce se va desfășura, nu se vor folosi, produce sau comercializa substanțe toxice și periculoase.

Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului:

Prin lucrările ce urmează a fi executate nu se vor afecta factorii de mediu. Lucrările care se doresc a fi executate sunt lucrări de construire și amenajarea a zonelor verzi și dalate ale locuințelor propuse

Lucrările vor fi executate de firme de construcții abilitate.

Materialele vor fi cumpărate în cantități ce vor fi folosite imediat.

Terenul degradat ca urmare a execuției lucrărilor va fi refăcut până la receptia lucrării. Lucrările de sistematizare și amenajări exterioare vor fi executate îngrijit prin înierbări și plantarea de arbori și arbusti ornamentali sau fructiferi, ce au menirea să confere un aspect plăcut în zona.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile existente în zona studiată sunt terenuri proprietate privată, terenuri agricole, inclusiv terenul studiat.

**- LOTIZARE SI EXTINDERE ZONA DE LOCUINTE TEIUȘ –
BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA**

Strazile, respectiv caile de acces neamenajate existente (Str. Episcop Miron Cristea) reprezinta terenuri proprietate publica a municipiului Caransebes si este identificat ca si drum de utilitate publica de interes local. De asemenea, lotul nou creat (lot 7) in suprafata de 1044 mp, va fi cedat Primariei Caransebes pentru modernizari ulterioare si va intra in administrarea primariei.

CONCLUZII

- Obiectivele propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se înscriu în prevederile planului Urbanistic General privind dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, completând o zonă neutilizată din arealul prevăzut pentru dezvoltarea zonei de locuințe cu regim mic-mediu de înălțime.
- Principala categorie de interventie care va sustine materializarea programului de dezvoltare va fi realizarea primei locuinte propusa pe lotul 1. De asemenea, o data cu finalizarea si aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarii au obligatia de a demara procedura de extindere si bransare a utilitatilor, in masura in care autoritatiile care au eliberat avizele favorabile isi vor mentine pozitia, aceea de a realiza extinderea retelelor 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 de 8791 mp.
- Planul urbanistic zonal are o valabilitate de 5 ani de la momentul aprobarii acestuia.

ANEXE

- Identificare topografica
- Extras C.F. nr. 42934 Caransebes.
- Extras C.F. nr. 42935 Caransebes.
- Extras C.F. nr. 42936 Caransebes.
- Certificat de urbanism nr. 65/09.03.2020
- Aviz oportunitate nr. 9 din 27.11.2020.

Întocmit

arh. Liane Maria BURADA

Coordonator

arh. Adina BOCICAI