

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---



Str. Avram Iancu,  
Nr. 2D, Et. 1,  
Caransebeș,  
România

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



# *REGULAMENT LOCAL DE URBANISM*

*AFERENT*

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*– ELABORARE PUZ-LOTIZARE SI EXTINDERE  
ZONA DE LOCUINTE -TEIUȘ–*

*JUDETUL CARAS – SEVERIN, EXTRAVILAN MUN. CARANSEBES, ZONA TEIUS*

*Str. Carasului, FN, CF nr. 42934, 42935, 42936 Caransebes*

*Beneficiar: BĂIETU PUIU BOGDAN și soția MARIA ADELINA*

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

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

- *FOAIE DE CAPAT* *pag. 1*
- *BORDEROU* *pag. 2*
  
- *CAP.1 – DISPOZITII GENERALE* *pag. 3*
  - ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism *pag. 3*
  - ART. 2 – Domeniu de aplicare *pag. 3*
  
- *CAP.2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL  
DE OCUPARE A TERENURILOR* *pag. 3*
  - ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului  
si protejarea patrimoniului natural si construit *pag. 3*
  - ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la  
apararea interesului public *pag. 4*
  - ART. 5 - Reguli de amplas. si retrageri min.obligatorii *pag. 5*
  - ART.6 – Reguli cu privire la asig.acceselor obligatorii *pag. 6*
  - ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara *pag. 7*
  - ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile  
terenului pentru constr. *pag. 8*
  - ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi  
si imprejmuiiri *pag. 8*
  
- *CAP.3 – ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI  
LA NIV. SUBUNITATILOR TERITORIALE* *pag. 9*
  - ART.10 – Unitati si subunitati functionale *pag. 9*
  
- *CAP.4 – SUBUNITATI TERITOR. DE REFERINTA* *pag. 10*
  - ART.11 – Bilant teritorial *pag. 11*

PLAN URBANISTIC ZONAL

-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina

---

**CAP. 1**

**Dispozitii generale**

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

ART.2 - Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in limita zonei studiate

**CAP. 2**

**Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

ART.3 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- (1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan, este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.
- (2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face avand in vedere ocuparea rationala a terenurilor si urmareste realizarea urmatoarelor obiective:
  - α) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general,
  - β) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
  - χ) *amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.*

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---

- (3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.
- (4) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (5) Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

ART. 4 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.  
In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (3) In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- (5) Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominant a a zonei, respectiv aceea de locuire.

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---

**ART.5 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- (1) Constructiile propuse vor fi amplasate izolat in interiorul parcelelor, cu o retragere obligatorie de la aliniamentul stradal de 12.50 m in partea de VEST spre calea de acces Str Carasului, respectiv de 3 m in partea de Nord si Sud a parcelelor. Fata de limitele laterale ale loturilor nou create se va pastra o distanta de minim 2 m.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile imediat invecinate.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului regulament, respectiv 40%.
- (4) Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insorire al spatiilor interioare.
- (5) Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (6) Regimul de inaltime admis in zona va putea fi parter, P+1 nivel sau P+2 nivele pentru cladirile de locuinte unifamiliale.
- (7) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
  - a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor de siguranta la incendiu.
- (8) Autorizarea constructiilor se va face respectand limita de protectie a infrastructurii feroviare CF 100 Bucuresti – Jimbolia si numai cu acordul prealabil al Cailor Ferate Romane.
- (9) In limita de protectie a infrastructurii CF 100 Bucuresti – Jimbolia nu se vor amplasa constructii, mobilier de gradina, zone de agrement, materiale

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---

dendrologice de niciun fel. Se va respecta Regulamentul General de Urbanism Cap. III, Sectiunea 1, Art. 20.

(10) Amplasarea constructiilor la frontul stradal va fi la 12.50 m fatada de aliniamentul strazii, respectand zona de protectie a firelor de energie electrica de medie tensiune existente in zona. Limita de protectie va fi de 5 m de la proiectia ultimului fir pe verticala.

**ART.6 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (3) Se va asigura in mod obligatoriu pentru fiecare constructie acces carosabil care va putea sa deserveasca in caz de incendiu si mijloacele de interventie. Astfel gabaritul de acces nu va fi mai mic de 3,00m iar inaltimea libera, pe calea de acces spre interiorul parcelei min.3,50 m.
- (4) Avand in vedere nr. de utilizatori ai ansamblului nou propus se impune asigurarea unui gabarit al caii principale de acces de 3 m si a acceselor pietonale pe cel putin o parte a partii carosabile, de minim 1,00 m
- (5) Fiecare parcela destinata construirii va fi astfel prevazuta incat sa asigure min. 1 loc de parcare in interiorul parcelei, individual de garajele proprii locuintelor.
- (6) Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
- (7) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- (8) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia

*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---

persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

**ART.7 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la sisteme de alimentare cu apa si canalizare si de energie electrica.
- (2) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte in urmatoarele conditii:
  - a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
  - b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
- (3) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- (4) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

**ART.8 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii**

- (1) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
  - a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) exista acces la drumul public direct sau prin servitute de trecere.
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin.(1)

**ART.9 – Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

- (1) In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate si zone de recreere de min. 26 mp pentru fiecare locuitor.

PLAN URBANISTIC ZONAL

-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina

---

- (2) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:
- a) imprejuriri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul ansamblului urbanistic.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.
- (4) Imprejuririle la fatada principala, vor avea potrivit Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General inaltimea de max. 1,80, cu soclu recomandat a fi opac si elevatie transparent sau semitransparenta.

**CAP. 3**

**ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE**

**ART.10 – Unitati si subunitati functionale**

- (1) Conform Planului Urbanistic General si a Regulamentului local de Urbanism aferent acestuia, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla amplasat in extravilanul municipiului Caransebes, in unitatea teritoriala de referinta U.T.R. nr 15- corp de sine statator in extravilan. Propunerea prezentei documentatii este aceea ca in zona studiata, terenurile, in prezent libere de constructii, sa fie utilizate pentru extinderea zonei de locuinte din imediata vecinatate.
- (2) Astfel se impune prin documentatiile de urbanism mai sus mentionate si prin Certificatul de Urbanism emis de catre Primaria Municipiului Caransebes cu nr. 65 din 09.03.2020 , destinatia de locuire, constructii cu regim mic/mediu de inaltime si functiuni complementare.
- (3) În zonă **utilizările permise** sunt:
- locuințe individuale cu caracter urban, locuințe pentru maxim 2 familii, locuințe colective
  - comerț, alimentație publică, servicii,
  - cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, etc



*PLAN URBANISTIC ZONAL*

*-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina*

---

- (4) ***Functiunile complementare*** zonei sunt:
- Instituții publice și servicii
  - Spații verzi amenajate
  - Accese pietonale, carosabile, piste de bicicliști, parcaje, garaje
  - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- (5) ***Interdicții*** definitive de construire in zona:
- 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

**CAP. 4**

**SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Realizarea zonei de locuinte propuse va avea loc in etape succesive astfel:

- α) Intocmirea planului urbanistic zonal cu propunerea de amplasare a constructiilor viitoare si aprobarea acestuia
- β) Etapele vor consta in realizarea succesiva a locuintelor propuse conform planului de urbanism, in functie de intentiile fiecarui proprietar de teren in parte.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru subunitatile teritoriale mai sus enuntate variaza intre 0,15 si 1.5, in functie de amplasament .

**ART.11 Bilant teritorial**, in limita de proprietate studiata a initiatorilor documentatiei de urbanism.

PLAN URBANISTIC ZONAL

-Lotizare si extindere zona de locuinte- Teius-  
Băietu Puiu Bogdan și soția Maria Adelina

Bilant teritorial Parcela nr.cad 42934, 42935, 42936 Caransebes	EXISTENT ZONA STUDIATA		PROPUNERE ZONA STUDIATA	
	TOTAL(mp)	%din total	TOTAL (mp)	%din total
ZONE FUNCTIONALE				
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	3516	40%
CAI DE ACCES AUTO, TROTUARE, PLATFORME	0	0	1589	18.06%
ALEI SI TERASE DALATE IN INCINTA	0	0	600	6.82%
SPATII VERZI, AMENAJATE	0	0	2736	31.12%
CONSTRUCTII TEHNICO- EDILITARE	0	0	350	4.00%
TERENURI LIBERE	8791	100	0	0
<b>TOTAL:</b>	<b>8791</b>	<b>100</b>	<b>8791</b>	<b>100</b>

Întocmit

arh. Liane Maria BURADA

Coordonator

arh. Adina BOCICAI