

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării:
PUZ – Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren
- Amplasamentul obiectivului și adresa:
Comuna Turnu Ruieni, Sat Borlova, Extravilan, Județul Caras-Severin

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	m²	%
33181	33181	2.844	100,00
TOTAL		2.844	100,00

- Proiectantul general:
S.C. STUDIO I S.R.L.
Lugoj, Str. N.Pongratz, nr. 6, Județul Timiș
- Beneficiarul lucrării:
Bolodoni Daniel
- Faza Proiect:
P.U.Z.

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI. Documentatia aeste intocmita conform:

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al 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, L 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 ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991a fondului funciar republicata, L 69/1991a 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, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 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 si a certificatului de urbanism nr. 26 din 26.09.2023 emis de Primaria Comunei Turnu Ruieni..

1.2. OBIECTUL PUZ:

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea de Sud a Localitatii Borlova, 2.844 m² teren aflat in extravilan, liber de constructii, aflat in proprietate privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului, in baza Contractului nr. 213/2023 si in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona.

Prin acest PUZ se doreste sa se solutioneze modul in care va putea fi amenajat terenul in vederea obtinerii unor spatii destinate locuirii individuale, 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. Comuna Turnu Ruieni, Consultari cu factori de decizie- Primaria Comunei Turnu Ruieni.

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

- ridicare topografica;
- studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL:

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se afla in extravilanul Localitatii Borlova si are urmatorii proprietari: Bolodoni Daniel.

Suprafata totala teren = 2 844mp.

REGIMUL ECONOMIC

2 844mp teren in extravilan.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in extravilan, la nord de limita intravilanului Localitatii Borlova. Pe acest loc se doreste amenajarea unei zone pentru doua locuinte individuale avand toate dotarile necesare unei bune functionari.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata este amplasata in partea de SUD a Localitatii Borlova, in extravilan.

Limite:

- Nord – parcela cu nr. cad. 33180 si parcela cu nr. cad. 33178;
- Est – parcela cu nr. cad. 33179;
- Sud – Drum (nr. cad. 33182) si parcela cu nr. cad. 33179;
- Vest – Drum (nr. cad. 33112)

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 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

- temperatura medie multianuala a aerului 8,8°C;
- data medie a primului inghet - 11 octombrie;
- numarul mediu al zilelor tropicale (Tmax >30°C) - 8 zile pe an;
- cantitate medie multianuala a precipitatiilor - 660 mm / an;
- durata medie de stralucire a soarelui - 1924 ore/ an;
- numarul mediu al zilelor cu ninsoare-28 zile/ an;
- numarul mediu al zilelor cu bruma - 25 zile /an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate sa apara fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa 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 drumurile din partea se Vest si Sud a parcelei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul este liber de constructii sau amenajari. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este in prezent cea de teren arabil.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONASTUDIATA

Repartizare pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren arabil extravilan.

- **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**
Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 2.844 m2, teren liber de constructii.
- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE**
Pe strada situate la Sud-ul parcelei se gasec retele de apa, canalizare si retea electrica
- **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 DISFUNCIONALITATI**

Analiza situatiei existente a relevat disfuncionalitati grupate pe categorii:

- a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul referitor la cai de comunicatie): - nu sunt;
- b) functionale:
 - absenta utilitatilor in interiorul zonei studiate, dar prezente in vecinatate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

➤ **Alimentarea cu apa si canalizare**

În zona există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, Este necesara extinderea si modernizarea acestor retele in asa fel incat ele sa poata deservi noile obiective conform cerintelor normelor Uniunii Europene. Se propune solutionarea in sistem centralizat al retelelor de apa si canalizare prin racordarea respectiv bransarea retelelor la retelele existente care deservesc orasul Lugoj.

➤ **Alimentarea cu energie electrica**

Se vor realiza bransamente la rețeaua electrica existenta.

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.

Funcțiunile 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.

2.8. 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:

- 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 – construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren” a fost realizata o ridicare topografica 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

Functionarea 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.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Structura geologica superficiala este specifica care in zona se prezinta ca un adevarat ses aiuvionar, in care formatiunile argiloase se intrepatrund cu cele nisipoase si pietrisuri cu extindere pina la adancimi de cca 100 m. Fundamentul cristalin -granitic se afla la circa 1400-1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

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 0.70 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala spre canalizarea existenta.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

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

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

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire și ce va fi functionala;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

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 = 35%.

Materialele de constructive folosite trebuie sa asigure stabilitatea cladirii, un coefficient de izolare termica bun si o buna izolare fata de apele infiltrate in sol, sau ape meteorice. Cosurile de fum se vor realize 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 continu 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 sarpanta va avea o panta minima de 20°, 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.

Se propun urmatoarele functiuni:

1. subzona locuinte individuale (max 2 unitati locative) in regim de inaltime P+1E
 - POTmax = 35%
 - CUTmax = 0.70
 - Hmax = 9.00 ml
 - Hcornisa max = 7.00ml

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Zona reglementata	2844.00	100.00	2844	100.00
Zona locuinte individuale P+1E	-	-	2092	73.56
Spatii verzi	2844.00	100.00	752	26.44

3.5. III.6 DEZVOLATAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Se va face prin extinderea retelei existente

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 .

Canalizarea menajera

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

Nu se prevad fose septice pentru case, eliminand riscul de poluare a solului si a apei subterane..

Canalizarea pluviala

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala în conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Apele pluviale de pe parcele se vor colecta independent pentru fiecare parcela în parte. Aceste se vor mentine pe parcela (utilizate fie la udare spatii verzi sau infiltrare în sol).

Preluarea apelor pluviale de pe sosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluviala propus.

Canalizarea pluviala functioneaza în sistem gravitational.

Racorduri apă și canal

In dreptul fiecărei case, de la conducta stradală si până la limita de proprietate sunt prevăzute racorduri si anume:

- bransamentele la rețeaua de apă potabilă, sunt prevăzute din conducte din polietilenă cu Dn 32 mm. Branșarea se realizează cu piesă de branșare întărită Dn 100 x 11/4".
- racordurile la canalizarea menajera stradala vor fi realizate din teava PVC de canalizare cu D=160 mm.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se av realiza prin racordarea la rețeaua existenta

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

-bransamente electrice mono sau trifazate de la reseaua 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.

Rețelele 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 reseaua urbana de televiziune in cablu.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare zona, controlat, in containere speciale si in containerele prevazute la marginea parcarii de la drumul cu profil de 18m, urmand a fi evacuate periodic de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate.

3.6. 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 paltforme 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 26% 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.

3.7. 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, locuitorii vor avea nevoie de servicii, functiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale.

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

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. pentru locuinte. 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

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 conformitate 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.;

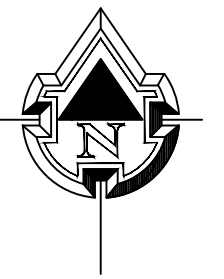


Intocmit,
Arh. Mihnea Marcu



P U Z

**PLAN URBANISTIC
Z O N A L**



**COMUNA TURNU RUIENI, SAT TURNU RUIENI, JUDETUL
CARAS-SEVERIN**
**PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire
teren**

LEGENDA:



Parcela studiata in P.U.Z.



J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040

Lugoj,
str. N. Pongracz nr. 6

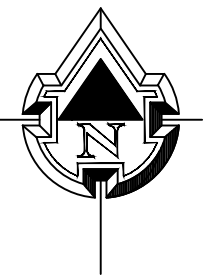
Beneficiar :
Boldoni Daniel

Proiect nr.:
213/2023

	NUME SI PRENUME	SEMNETURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect : PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU	<i>Mihnea</i>			
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU	<i>Mihnea</i>	Data: 2024	Titlul plansei : INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: 00
DESENAT	MEZES ADRIAN	<i>Mezes</i>			

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

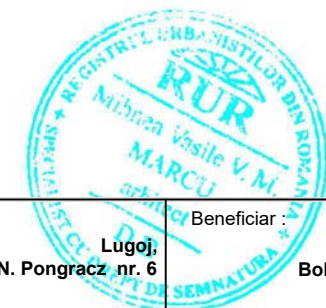


COMUNA TURNU RUIENI, SAT TURNU RUIENI, JUDETUL CARAS-SEVERIN
PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren



LEGENDA:

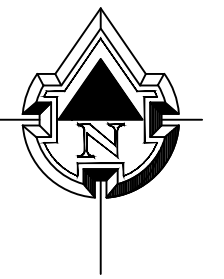
- Limita zona studiată în P.U.Z.
- Limita parcele studiate
- Arabil în extravilan
- Drumuri
- Construcții existente



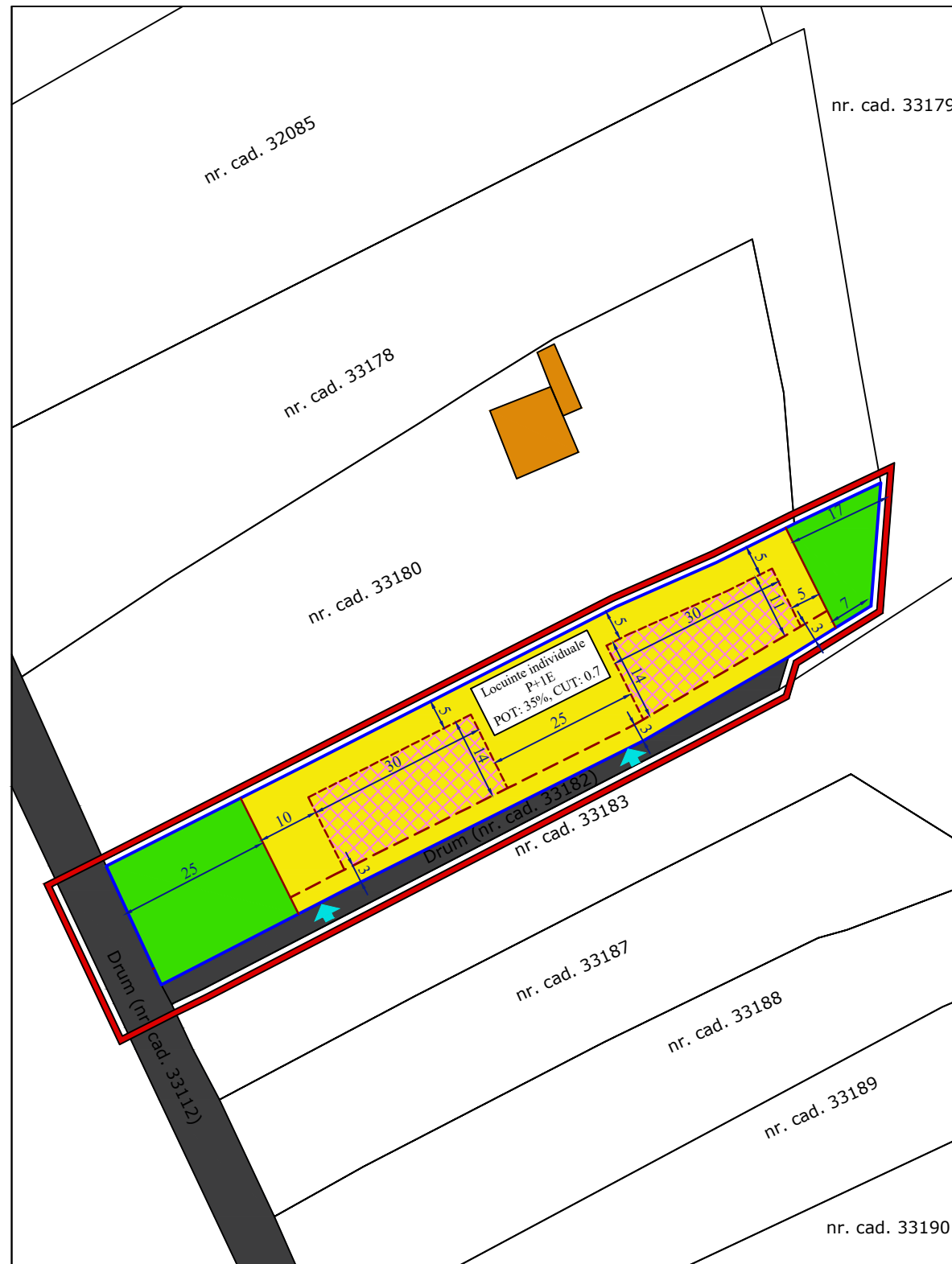
		Beneficiar : Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6 Boldoni Daniel		Proiect nr.: 213/2023
J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040		Scara: 1:1000		Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU	SEMNTURA 	Titlu proiect : PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren	Plansa nr.: 01
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU	SEMNTURA 	Data: 2024	
DESENAT	MEZES ADRIAN	SEMNTURA 	Titlul plansei : SITUATIA EXISTENTA	

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL



COMUNA TURNU RUIENI, SAT TURNU RUIENI, JUDETUL CARAS-SEVERIN
PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren



LEGENDA:

- Limita zona studiata in P.U.Z.
- Limita parcele studiate
- Zona locuinte individuale (maxim 2 unitati locative) P+1E
- Zone verzi si aliniamente verzi la strada
- Trasee pietonale
- Strazi Existente
- Zona implementare constructii Propuse
- Regim retragere obligatorie
- Regim retragere laterala si la dos de lot
- Accese auto si pietonale

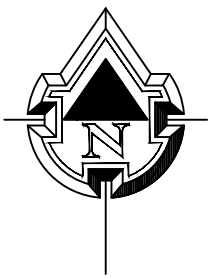
INDICI URBANISTICI	POT _{max}	CUT _{max}	H _{max}
Locuinte individuale	35%	0,70	9,00 m

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Zona reglementata	2.844	100,00	2.844	100,00
Zona locuinte individuale P+1E	-	-	2.092	73.56
Spatii Verzi	2.844	100,00	752	26.44

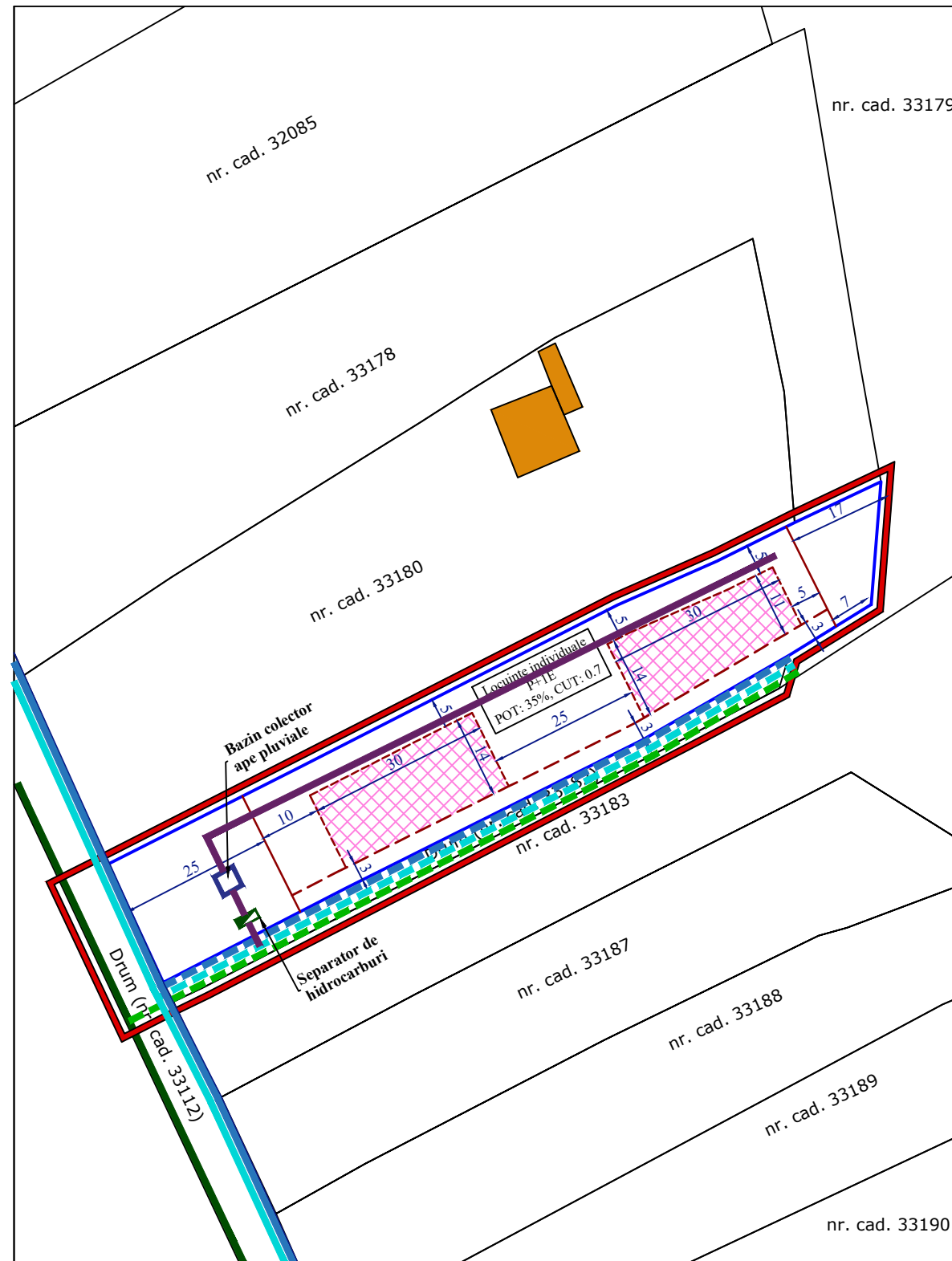
		Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Beneficiar : Boldoni Daniel	Proiect nr.: 213/2023
J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040					
SEF PROIECT	NUME SI PRENUME arh. MIHNEA MARCU	SEMNETURA 	Scara: 1:1000	Titlu proiect : PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU		Data: 2024	Titlul plansei : REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa nr.: 02
DESENAT	MEZES ADRIAN				

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL



COMUNA TURNU RUIENI, SAT TURNU RUIENI, JUDETUL CARAS-SEVERIN
PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren



LEGENDA:

- Limita zona studiată în P.U.Z.
- Limita parcele studiate
- Zona implementare construcții Propuse
- Regim retragere obligatorie
- Regim retragere laterală și la dos de lot

RETEA APA

- Retea apă existentă
- Retea apă propusă

RETEA CANALIZARE MENAJERA

- Retea canalizare menajeră existentă
- Retea canalizare menajeră propusă

RETEA ELECTRICA

- Retea electrică existentă
- Retea electrică propusă

RETEA APA PLUVIALA

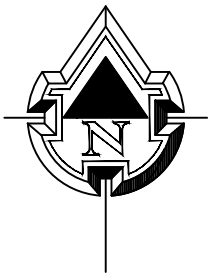
- Retea apă pluvială propusă



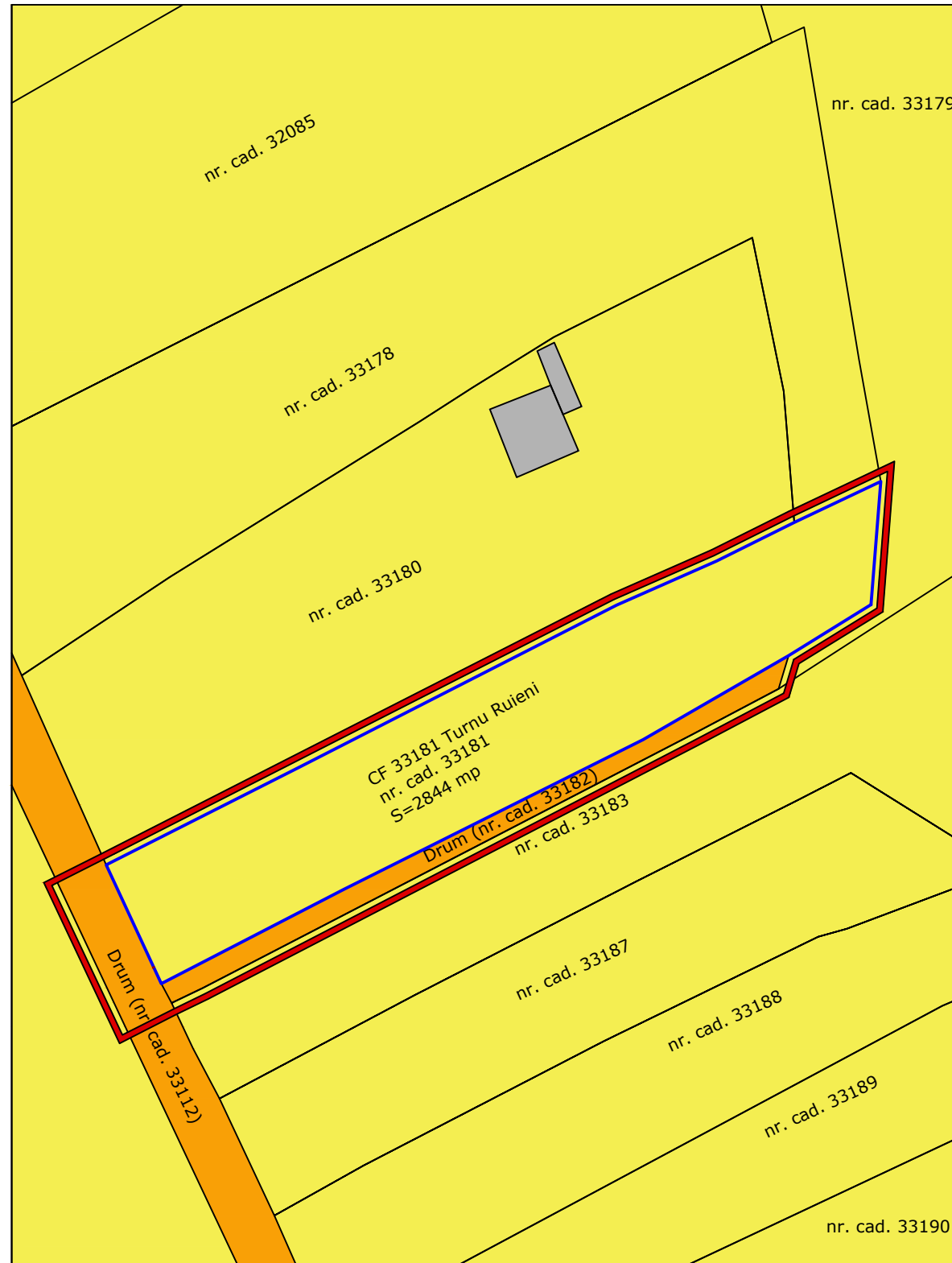
Proiectant de instalații: S.C. MIRA MON PRESTCOM S.R.L. - HUNEDOARA CUI: RO7950130, J20/946/1995			Beneficiar: Boldoni Daniel	Proiect nr.: 213/2023	
 J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040			Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		
SEF PROIECT	NUME SI PRENUME arh. MIHNEA MARCU	SEMNTURA 	Scara: 1:1000	Titlu proiect: PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren	Faza: PUZ
PROIECTAT	ing. MAGAON MIRUNA		Data: 2024	Titlul plansei: Edilitare-retele apa, canal si electrice	Planșa nr.: 03
DESENAT	ing. MAGAON MIRUNA				

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL



COMUNA TURNU RUIENI, SAT TURNU RUIENI, JUDETUL CARAS-SEVERIN
PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren



LEGENDA:

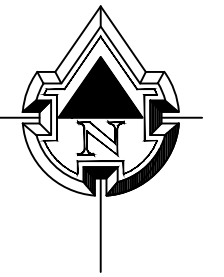
- Limita zona studiata in P.U.Z.
- Limita parcele studiate
- Terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri aflate in proprietate publica de interes local
- Constructii existente



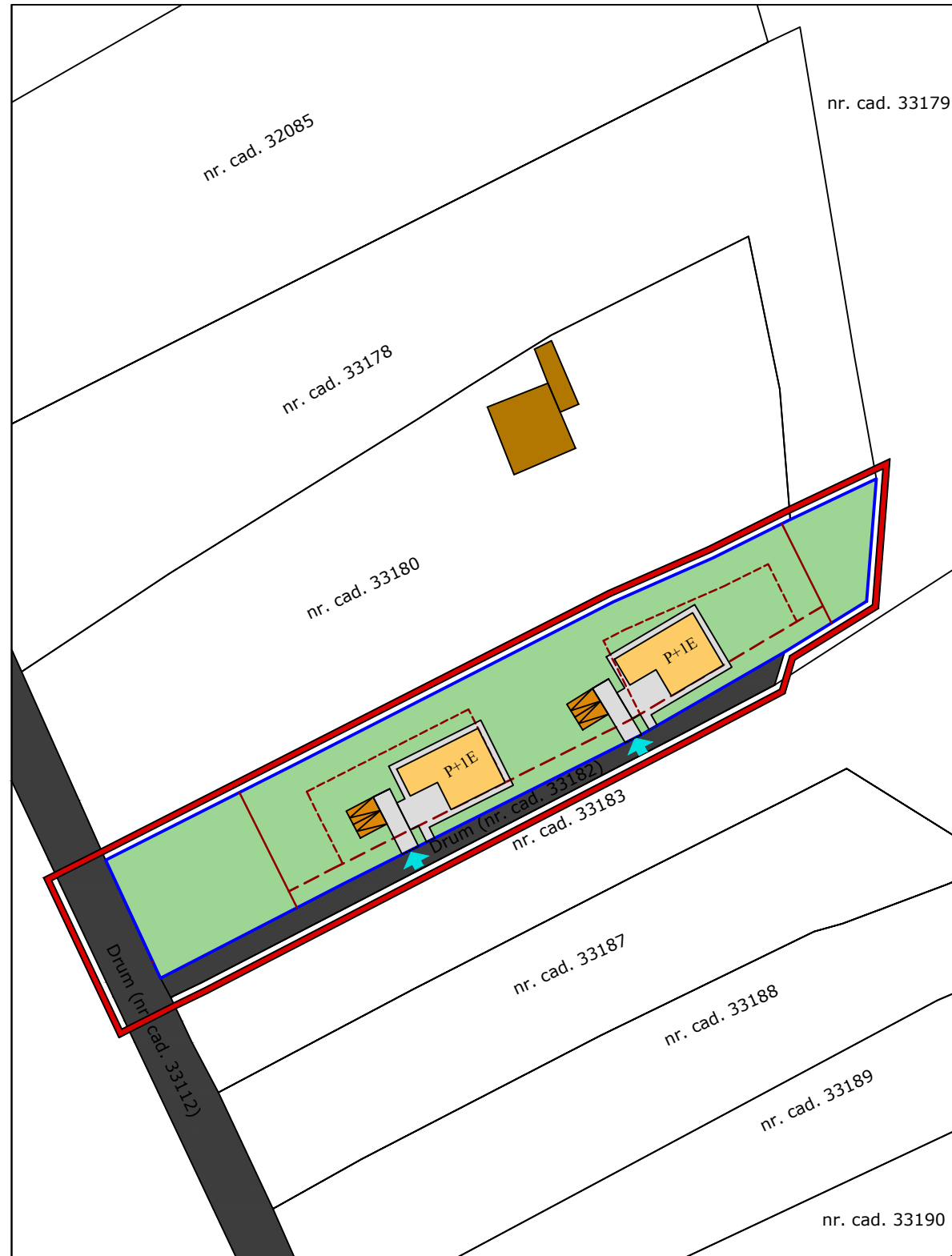
		Beneficiar:		Proiect nr.:	
J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040		Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Boldoni Daniel	213/2023
SEF PROIECT	NUME SI PRENUME	SEMNETURA	Scara:	Titlu proiect :	Faza:
	arh. MIHNEA MARCU		1:1000	PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren	PUZ
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU		Data:	Titlul plansei :	Plansa nr.:
DESENAT	MEZES ADRIAN		2024	SITUATIA JURIDICA	04

PUZ











PLAN URBANISTIC ZONAL







COMUNA TURNU RUIENI, SAT TURNU RUIENI, JUDETUL CARAS-SEVERIN
PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren



LEGENDA:

-  Limita zona studiata in P.U.Z.
-  Limita parcele studiate
-  Regim retragere obligatorie
-  Regim retragere laterala si la dos de lot
-  Accese auto si pietonale
-  Constructii existente
-  Cladiri P+1E
-  Zone verzi amenajate in incinta
-  Alei si trasee carosabile de incinta
-  Parcare



 J35/1331/18.04.2005 CUI 17496040		Lugoj, str. N. Pongracz nr. 6		Beneficiar : Boldoni Daniel	Proiect nr.: 213/2023
SEF PROIECT	arh. MIHNEA MARCU	SEMNTURA 	Scara: 1:1000	Titlu proiect : PUZ - Construire doua case in regim P+M si imprejmuire teren	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. MIHNEA MARCU		Data: 2024	Titlul plansei : MOBILARE	Plansa nr.: 05
DESENAT	MEZES ADRIAN				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

5.1 Generalitati

Art. 1. Functiunea dominanta - locuinte, zona fiind compusa din locuinte familiale.

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in extravilanul localitatii Borlova si se imparte in urmatoarele zone functionale:

UTR 1 - Zona de locuinte

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

Zona de locuinte si servicii (UTR 1) are urmatoarele subzone functionale:

- **subzona locuinte individuale**
subzona locuinte individuale sau duplexuri (max 2 unitati locative), destinata constructiilor izolate sau cuplate in regim de inaltime P+1E

Art. 2. Utilizari permise:

1. Subzona locuinte individuale

- locuinte individuale izolate sau cuplate cu caracter semi-urban
- duplexuri (maxim 2 unitati locative)
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu zona de locuit
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare in incinta
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei
- platforme colectare deseuri menajere

Art. 3. Utilizari permise cu conditionari:

- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, sunt permise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100m fata de serviciile publice (policlinici, gradinite, scoli, etc.) si fata de biserici;
- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Art. 5. Interdictii definitive de construire:

Se interzic:

- orice activitate care poate genera zgomot, trafic greu si degajari de noxe in exces
- activitati de productie idustriala, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala

5.2 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare;
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit;

Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

Art. 7. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face la 3m;
- se va respecta Codul Civil.

Art. 8. Amplasarea fata de limitele laterale:

- in cazul in care cladirile propuse sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate vor fi de minimum 2m sau jumătate din inaltimea maxima a cornisei cladirii propuse;
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata;
- cladirile vor putea fi realizate in regim cuplat sau insiruit cu conditia de a avea obligatoriu un acces auto pe parcela, la parterul cladirii, cu o latime minima de 3m;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- se va respecta Codul Civil.

Art. 9. Amplasarea fata de limitele posterioare ale parcelei:

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta de min 5m fata de limita posterioara a lotului;
- anexele gospodaresti se vor putea amplasa la cel putin 4m fata de limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3m.

Art. 10. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil,
- se va face doar cu conditia ca prin volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii.

5.3 Asigurarea acceselor

Art. 11. Accese carosabile:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, proiectate in conformitate cu normele de apararea contra incendiilor
- pozitionarea acceselor carosabile nu este fixa, ea se va stabili la momentul autorizarii constructiilor

Art. 12. Accese pietonale:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei imobilului si vor permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati

5.4 Reguli cu privier la echiparea tehnico edilitara

Art. 14. Racordarea laretele tehnico-edilitare existente:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in system individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art. 15. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar;
- lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale (in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza subteran.

Art. 16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al localitatii.

Art. 17. Alimentare cu apa-canal:

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren sau se vor realiza in sistem individual cu posibilitatea racordarii ulterioare la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Art. 18. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, centrale electrice sau sisteme fotovoltaice pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.

Art. 19. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari de vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau de societati agreeate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;
- toate retelele se vor realiza subteran.

Art. 20. Telefonie:

- constructiile noi propuse se vor putea bransa la viitoarea retea de pe teren.

Art. 21. Retea TVC:

- in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la viitoarea retea de pe teren.

5.4 Reguli cu privir la forma si dimensiunea terenurilor si a constructiilor

Art. 22. Parcelarea:

- Se vor asigura prin parcelarea loturi avand suprafata de minim 400mp si front de minim 12m Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren, in vederea realizarii de noi constructii.
- Sunt admise comasari pe parcele si eventuale reparcelari, cu pastrarea functiuni, a POT si CUT

Art. 24. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform OMS 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor învecinate din punct de vedere al însoririi acestora;

- La locuintile individuale:

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși (S)+P+1E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m fata de CTS.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9m fata de CTS.

(S - subsol, D - demisol, P - parter, M - mansardă, Er- nivel retras).

Art. 25. Aspectul exterior:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;
- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) tebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare;
- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale;
- este interzisa utilizarea gratiilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;
- culorile dominante pentru fatadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;
- se recomanda utilizarea acoperisurilor tip terasa circulabila pentru etajul retras si terasa necirculabila la partea superioara.

5.5 Reguli cu privier la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 26. Parcaje, garaje sianexe:

- autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul parcelei private si nu pe domeniul public;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- la locuintele colective se va asigura un loc de parcare pe apartament, in interiorul parcelei

Art. 27. Spatii verzi si plantate:

- autorizatia de construire va cantine obligatiamentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 25% din suprafata terenului;
- se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.

Art. 28. Imprejmuire:

- spre frontul strazilor si la aliniamentele de vecinatate pana la frontul casei in interioare vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma; inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 2.00m, cu soclu plin de 0,30m pana la 0,60m si vor putea fi dublate de un gard viu la interior.

5.6 Indici de ocupare si utilizare a terenului pe UTR

subzona locuinte individuale	POT _{max} = 35%	CUT _{max} = 0.7
------------------------------	--------------------------	--------------------------

Intocmit,
Arh. Mihnea Marcu

