

CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

43855 REȘIȚA

CHROM DESIGN S.R.L.

ARH. CRISTINA PATRASCU BABA |

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

STUDIU DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Amplasament: 43855 Reșița

FOAIE DE CAPAT

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

DENUMIRE PROIECT	[CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	43855 Reșița
PROPRIETAR	STRUTA IRINEL GAVRIL
BENEFICIAR LUCRARI	STRUTA IRINEL GAVRIL
FAZA DE PROIECT	P.U.Z.-avize Nr. proiect: STR01/2025
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM CHROM DESIGN.R.L. Timisoara, Bd. Victor Babes nr. 24, ap. 4

S.C. CHROM DESIGN S.R.L.
Bd. Victor Babes nr. 24, ap. 4, Timișoara,
RO 39675810
J35/2574/2018



PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Cristina PATRASCU BABA

PROIECTANTI URBANISM:

Arh. Cristina PATRASCU BABA

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

BORDEROU PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Foaie de semnături
3. Borderou piese scrise
4. Certificat de Urbanism
5. Acte de proprietate
6. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

1. Plan Incadrare in zona
3. Plan Topografic Cadastral Sc. 1:1000
4. Studiu cavrta Sc. 1:1000
4. Analiza Situatiei existente Sc. 1:1000
5. Plan Reglementari Urbanistice Sc. 1:1000
6. Analiza cvartal
7. Regim juridic

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese	8
1.2. OBIECTUL P.U.Z.....	11
Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată	13
1.3. SURSE DOCUMENTARE	14
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	16
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	16
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	17
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	19
2.4. CIRCULAȚIA.....	21
ACCESIBILITATE :	Error! Bookmark not defined.
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT	Error! Bookmark not defined.
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ	Error! Bookmark not defined.
2.5. Ocuparea terenurilor	23
2.6. Echiparea edilitară	25
DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ SI REȚELE DE CANALIZARE.....	25
DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ	25
DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ	25
POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE	25
POSIBILITĂȚI DE FOLOSIRE A TRANSPORTULUI PUBLIC	26
2.7. Probleme de mediu	26
2.8. Opțiuni ale populației	26
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	26
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	27
3.2. Prevederi ale PUG-ului/ P.U.Z.-urilor aprobate	27

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

3.3.	Valorificarea cadrului natural.....	28
3.4.	Modernizarea circulației.....	29
3.5.	Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	30
3.6.	Dezvoltarea echiparii edilitare	31
3.7.	Protecția mediului.....	31
3.8.	Norme de igiena si sanatate plubica	33
3.9.	Obiective de utilitate publica	34
4.	CONCLUZII	34
4.1.	Strategie de dezvoltare urbană.....	34
4.2.	Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat	35
4.3.	Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ- teritoriale	37
4.4.	Categorii de costuri	37

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

1. INTRODUCERE

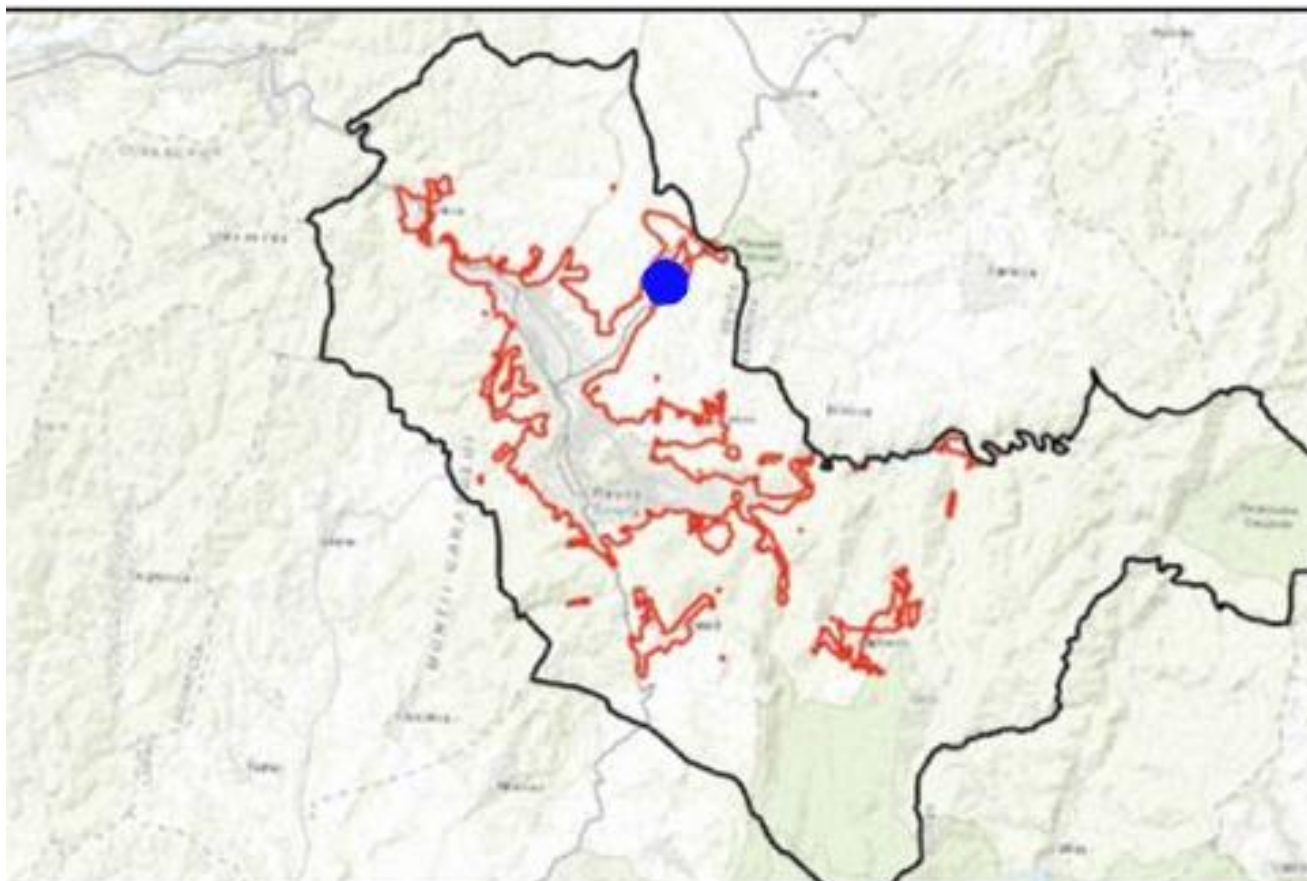
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECT	[CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	43855 Reșița
PROPRIETAR	STRUTA IRINEL GAVRIL
BENEFICIAR LUCRARI	STRUTA IRINEL GAVRIL
FAZA DE PROIECT	P.U.Z.-avize Nr. proiect: STR01/2025
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM CHROM DESIGN.R.L. Timisoara, Bd. Victor Babes nr. 24, ap. 4
PROIECTANTI DE SPECIALITATE	URBANISM - S.C. CHROM CHROM DESIGN.R.L. Arh. Cristina PATRASCU BABA

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenul in suprafata de 3699 mp conform actelor, este situat partial in extravilan și are categoria de folosinta de agricol intravilan, agricol extravilan, faneata in intravilan si faneaza in extravilan . Se propune amenajarea unei locuinte, pe terenul identificat prin 43855 Reșița - Suprafață teren = 3699 mp.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE



Figură 1-INCADREARE IN TERITORIU

CONFIGURAREA TERENULUI: DIMENSIUNE/ORIENTARE/ACCESE

DIMENSIUNE, ORIENTARE ȘI ACCESE

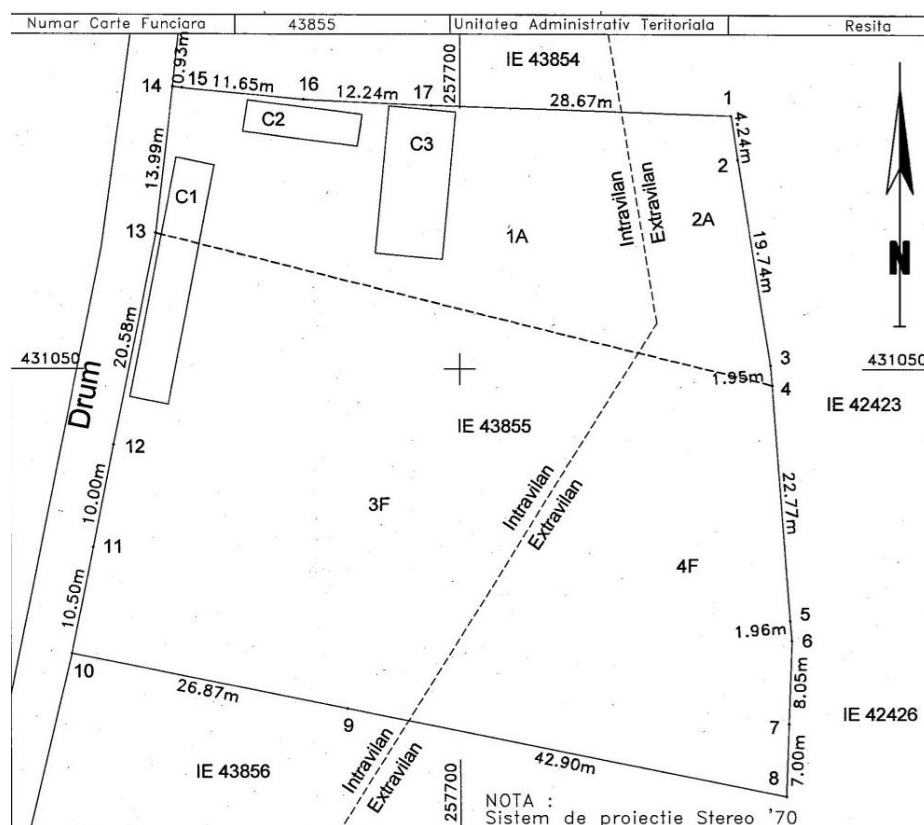
1. Dimensiunea terenului

Terenul supus reglementării are o suprafață totală de **3.699 mp**. Este compus din:

- Teren arabil intravilan.
- Teren arabil extravilan.
- Teren fâneată intravilan.
- Teren fâneată extravilan.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Dimensiunile exacte ale parcelei, conform documentației cadastrale, sunt:



Figură 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA

2. Orientarea terenului

Terenul are o **orientare predominant sudică**, beneficiind de o expunere favorabilă pentru iluminare naturală. Această orientare susține utilizarea eficientă a spațiilor propuse și permite o integrare armonioasă în contextul urban existent.

3. Accese

- **Principalul acces** nu se realizează dinspre **Drumul Național DN58**, aflat pe latura estica a terenului, ci dintr-un drum amplasat pe latura vestica, actualmente având un profil stradal nereglementat. Acest acces asigură o conectivitate eficientă cu infrastructura rutieră existentă.
- **Circulații propuse:**
 - Amenajarea de accese pietonale și carosabile în interiorul parcelei.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUȚA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE



Figură 3-INCADRARE CONFORM P.U.G. IN VIGOARE RESITA

○ Conform reglementărilor urbanistice, zona va beneficia de un drum de acces secundar propus pentru conectivitate.

● Se respectă zonele de siguranță aferente drumului național, care impun:

○ Interdicție de construire pe o distanță de **13 m față de axul drumului național**.

○ O zonă de protecție de **22 m față de profilul drumului**, conform PUG.

Terenul este în suprafață de 3699 mp conform actelor, cu o formă neregulată.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Suprafata teren investitie: 3699 mp

SITUATIA JURIDICA:

1. Se va specifica locația terenului/construcției: Terenul se află parțial în intravilanul Municipiului Reșița și parțial în extravilanul

Municipiului Reșița, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice.

2. Proprietatea terenului/construcției, din extrasul CF: Imobil în proprietate privată STRUȚĂ IRINEL GAVRIL

Vecinatati teren :

Terenul analizat este situat în municipiul Reșița, județul Caraș-Severin, într-o zonă cu utilizări mixte, incluzând atât terenuri intravilane rezidențiale, cât și terenuri agricole. Vecinătățile imediate sunt următoarele:

1. Latura Estică

- **Vecinătate: Drumul Național DN58.**

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Pentru proiectul „Construire casă unifamilială P+E, anexe și împrejurimi”, tema program se axează pe următoarele cerințe funcționale și urbanistice, menite să asigure integrarea armonioasă a investiției în contextul urban și respectarea reglementărilor locale:

1. FUNCȚIUNI PRINCIPALE

- Construirea unei **locuințe unifamiliale** moderne, cu regim de înălțime **P+E (Parter + Etaj)**, adaptată cerințelor beneficiarului.
- Crearea de **anexe gospodărești**, necesare pentru susținerea activităților rezidențiale și de întreținere.
- Realizarea unei **împrejurimi** adecvate, care să asigure delimitarea clară a proprietății și securitatea acesteia.

2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- **Indicatori urbanistici propuși:**
 - POT (Procent de Ocupare a Terenului): maxim **35%**.
 - CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului): maxim **1,2**.
 - Regim de înălțime: **S/D+P+2E+M** (Subsol/Demisol + Parter + 2 Etaje + Mansardă).
 - Înălțimea maximă admisă:
 - Cornișă: **10 m**.
 - Coamă: **13 m**.
- Respectarea distanțelor de siguranță față de drumurile publice:
 - Interdicție de construire la **13 m față de axul drumului național**.
 - Zonă de protecție la **22 m față de profilul drumului**.

3. ACCESE ȘI INFRASTRUCTURĂ

- **Accese:**
 - Asigurarea unui acces carosabil principal dinspre **Drumul de servitute**, si propunerea unui profil stradal reglementat la **10.5m** astfel încât sa se poată amenaja circulația carosabila pe doua sensuri, si de-o parte si de alta sa existe zone verzi si trotuare.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Echipare edilitară:**

- Racordarea la rețeaua de apă, canalizare, energie electrică și alte utilități publice existente sau propuse.
- Sistem de colectare a apelor pluviale integrat în infrastructura locală.

4. SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

- Menținerea unui procent de **minimum 20% spații verzi** din suprafața totală a terenului.
- Crearea unor zone de agrement și peisagistice în jurul locuinței.
- Respectarea cerințelor privind protecția mediului și integrarea unor elemente naturale în amenajare.

5. COMPATIBILITATE CU ZONA

- Adaptarea arhitecturală la specificul zonei „Lm” – **locuințe cu regim mic de înălțime** și caracter rezidențial.
- Asigurarea unei densități reduse a construcțiilor, în concordanță cu funcțiunile existente ale vecinătăților.
- Respectarea tendințelor de dezvoltare stabilite prin PUG și alte reglementări locale.

6. ALTE CERINȚE

- Prevederea unor soluții de mobilitate ecologică și accesibilitate universală (rampă de acces, spații de parcare, etc.).
- Integrarea unui sistem de iluminare exterior și de securitate a proprietății.

Pentru investitia amintita a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 61/27.02.2024 de catre Primaria Municipiului Resita.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Resita.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) in vederea realizarii unui ansamblu de locuinte colective cu functiuni conexe.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

REGIMUL TEHNIC:

I.INDICATORI ADMISIBILI (POT și CUT), se va prelua din Regulament local de urbanism:

UTR 65A conform PUG Municipiul Reșița

STEREN= 3699 mp conform extras CF nr.43855 Reșița

Condițiile de amplasare a construcțiilor, indicatorii POT și CUT , regimul de înălțime se vor stabili prin PUZ aprobat prin HCL

I.INDICATORI ADMISIBILI (POT și CUT), se va prelua din Regulament local de urbanism:

POT și CUT - se vor stabili prin PUZ

2.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR, se va prelua din Regulament local de urbanism:

- Pentru zone de dezvoltare se va elabora un PUZ ce definitivează funcțiunile și condițiile de construire și eventualele modificări de

limite de intravilan ;

- Se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ și a modificărilor de intravilan.Se va respecta Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare,

Pag. 5/6

Regulamentul General de Urbanism HG 525/ 1996 republicat, cât și toate legile și normativele aplicabile obiectivului.

* Se vor respecta prevederile tuturor Hotărârilor Consiliului Local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în

zonă.

* Se vor respecta prevederile Codului Civil.

* DTAC/DTOE/DTAD va fi întocmit, semnat, verificat și avizat conform legislației în vigoare.

* Documentațiile se vor prezenta în 2 exemplare cu semnături și stampile în original.

* Se va prezenta tabel cu indicii caracteristici și breviarul de calcul POT și CUT, conform legii.

* Avizele și acordurile solicitate prin CU se vor prezenta în original și copie.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Pentru elaborarea documentației aferente proiectului „Construire casă unifamilială P+E, anexe și împrejmuire” au fost utilizate următoarele surse documentare:

1. Documente legislative și reglementări urbanistice

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare.
- **Normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 350/2001.**
- **PUG (Plan Urbanistic General) al municipiului Reșița**, aflat în vigoare:
 - Reglementările zonelor funcționale „Lm” (locuințe cu regim mic de înălțime) și „C.V.” (case de vacanță).
- **PUG în curs de aprobare al municipiului Reșița** – propuneri și tendințe de dezvoltare pentru zona de studiu.

2. Documentație specifică proiectului

- **Certificat de Urbanism nr. 61 din 27.02.2024** – emis pentru reglementarea urbanistică a terenului.
- **Extras de Carte Funciară** – pentru identificarea proprietății, regimul juridic al terenului și limitele cadastrale.
- **Planșe tehnice:**
 - „Plan de încadrare în localitate” – evidențiază amplasamentul în context urban.
 - „Situția existentă” – descrierea detaliată a limitelor, vecinătăților și utilizărilor terenului.
 - „Reglementări propuse” – indicatori urbanistici, zone de protecție și utilizări propuse.
 - „Analiza cvartalului” – date despre caracteristicile și tendințele zonei studiate.

3. Hărți și planuri cadastrale

- **Plan cadastral al terenului** – oferă detalii despre suprafață, dimensiuni și orientare.
- **Hărți funcționale și de reglementare** – pentru determinarea utilizării terenurilor în zonele învecinate.

4. Surse adiționale

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Google Earth** – pentru verificarea situației actuale și încadrarea amplasamentului în teritoriu.
- **Norme și reglementări tehnice** privind siguranța și protecția mediului în zonele de locuințe unifamiliale.
- **Studii de specialitate:** analiză de impact și tendințe de dezvoltare pentru zona municipiului Reșița.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată, situată în municipiul Reșița, județul Caraș-Severin, prezintă o dinamică moderată de dezvoltare, caracterizată de transformări urbanistice menite să răspundă cerințelor locative și economice ale comunității locale.

1. Etapa inițială de dezvoltare

- **Context istoric:**
În trecut, zona era utilizată predominant pentru **activități agricole** și pentru întreținerea unor suprafețe de teren destinate **fânețelor**. Infrastructura era limitată, cu un nivel scăzut de urbanizare.
- **Tip de utilizare predominant:**
 - Terenuri agricole extravilane.
 - Fâneată și suprafețe naturale fără intervenții majore.

2. Transformările recente

- **Extinderea intravilanului:**
În ultimele decenii, terenurile situate în apropierea Drumului Național DN58 au fost incluse treptat în intravilan, în conformitate cu PUG-ul în vigoare și alte documentații de urbanism. Această extindere reflectă o tendință clară de urbanizare a zonei.
- **Tip de dezvoltări:**
 - Construirea unor locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, caracteristice zonei rezidențiale „Lm”.
 - Amenajări de infrastructură rutieră și accese secundare pentru conectarea cu zonele rezidențiale și funcționale.

3. Tendințe actuale de dezvoltare

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Creșterea cererii pentru locuințe:**
Dezvoltarea urbană din municipiul Reșița a generat o cerere crescută pentru loturi destinate construcțiilor rezidențiale în zone liniștite, apropiate de infrastructura principală, cum este cazul amplasamentului studiat.
- **Modernizarea infrastructurii:**
Autoritățile locale au demarat lucrări pentru îmbunătățirea rețelilor de utilități (apă, canalizare, energie electrică) și accesibilitatea drumurilor din zonă.
- **Planificare urbanistică în curs:**
PUG-ul în curs de aprobare propune consolidarea zonei studiate ca spațiu destinat locuințelor unifamiliale și extinderea intravilanului pentru a include terenuri adiacente.

4. Factori de influență

- **Proximitatea Drumului Național DN58:**
Acest factor facilitează accesibilitatea și face zona atractivă pentru locuințe unifamiliale, dar implică și reglementări stricte privind zonele de protecție.
- **Caracteristici naturale:**
Prezența unor terenuri verzi și a fânețelor din vecinătate contribuie la menținerea unui cadru natural, favorabil dezvoltării rezidențiale în condiții de confort.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul analizat este situat în municipiul **Reșița**, județul Caraș-Severin, într-o zonă cu caracter rezidențial și agricol, aflată la intersecția dintre intravilanul existent și zonele extravilane adiacente. În ceea ce privește integrarea în contextul urbanistic general, terenul beneficiază de o poziționare strategică, cu accesibilitate facilă și potențial de dezvoltare pe termen lung.

1. Poziționare geografică

- **Amplasament:**
 - Terenul este localizat în partea nordică a municipiului Reșița, în imediata vecinătate a **Drumului Național DN58**, care conectează această zonă cu alte părți ale orașului și cu localitățile învecinate.
 - Este încadrat de terenuri intravilane, utilizate pentru locuințe unifamiliale, și terenuri extravilane, utilizate pentru agricultură și fânețe.
- **Coordonatele de referință:**

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- Se află într-un spațiu intermediar între zonele deja dezvoltate ale municipiului și terenurile rurale din proximitate.

2. Conformitatea cu reglementările urbanistice

- **PUG în vigoare:**
Conform Planului Urbanistic General în vigoare, terenul studiat este parțial încadrat în **UTR 65a** (zonă „Lm” – locuințe cu regim mic de înălțime), iar partea rămasă se află în extravilan, cu utilizare agricolă.
- **PUG în curs de aprobare:**
Se propune extinderea intravilanului pentru a include întregul teren, reglementându-l ca zonă „ZF08_Mi” zona destinată locuirii individuale și prestării de servicii .

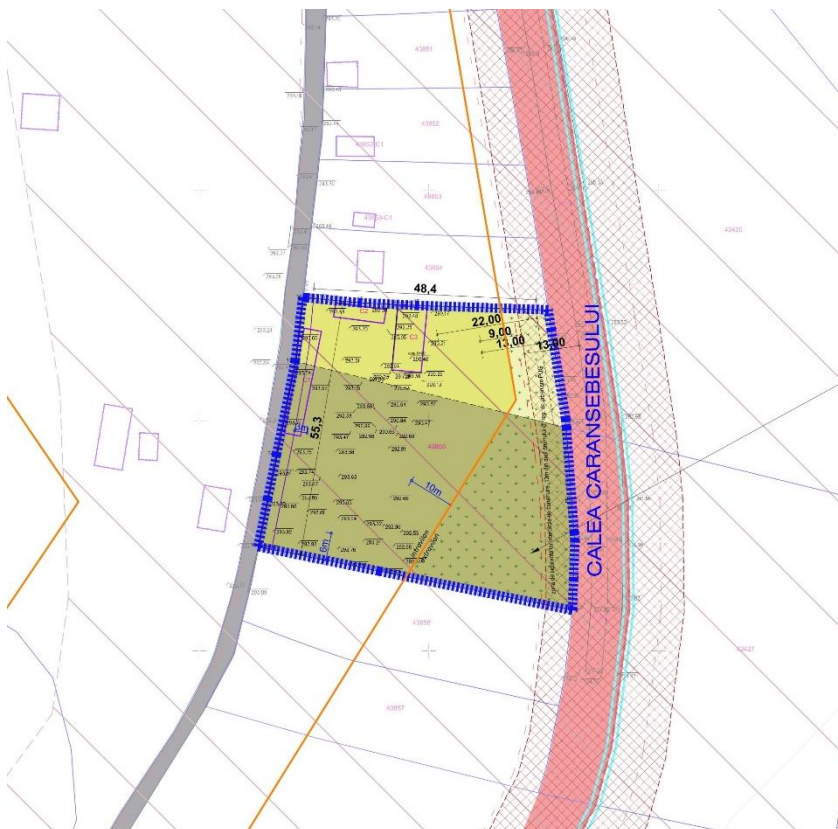
3. Funcționalitatea zonei

- **Utilizări actuale:**
 - Zone rezidențiale: locuințe unifamiliale situate în proximitatea terenului.
 - Zone agricole: terenuri destinate agriculturii și pășunatului, prezente la marginea intravilanului.
- **Propuneri de dezvoltare:**
 - Reglementarea terenului studiat ca zonă pentru locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.
 - Integrarea în rețeaua de drumuri locale și modernizarea acceselor.

4. Accesibilitate și infrastructură

- **Acces rutier:**
 - Principalul acces se realizează pe un drum paralel cu **DN58, amplasat la vest de terenul analizat**, ceea ce permite o conectivitate rapidă cu alte zone din municipiu.
 - Distanțele de protecție față de drumul național (13 m de la ax și 22 m față de profil) sunt respectate conform reglementărilor.
- **Utilități existente:**
Zona beneficiază de infrastructură de bază, incluzând alimentarea cu energie electrică și acces la rețelele publice de apă și canalizare.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE



5. Context urbanistic

- **În vecinătate:**
Terenul este situat într-o zonă de tranziție între intravilan și extravilan, cu locuințe unifamiliale de densitate redusă.
 - La nord: infrastructură rutieră (DN58).
 - La sud și vest: locuințe unifamiliale din intravilan.
 - La est: terenuri agricole și spații naturale.
- **Impact asupra localității:**
Dezvoltarea acestui proiect va contribui la extinderea naturală a intravilanului și la consolidarea zonei rezidențiale, oferind un cadru locativ modern și integrat.

Figură 5 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat beneficiază de un cadru natural favorabil dezvoltării rezidențiale, oferind un echilibru între mediul construit și cel natural. Aceste elemente sunt esențiale pentru integrarea armonioasă a proiectului în peisaj și pentru respectarea principiilor de sustenabilitate.

1. Relief și geomorfologie

- **Relief:**
Terenul este situat într-o zonă de **relief colinar**, specific municipiului Reșița și împrejurimilor acestuia. Suprafața terenului prezintă o **pantă ușoară**, ceea ce permite utilizarea optimă pentru construcții și amenajări funcționale.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Altitudine:**
Se află la o altitudine medie, care oferă o vizibilitate bună asupra peisajului și un potențial de amplasare favorabilă a locuințelor.

2. Soluri

- **Tipuri de sol:**
Solurile din zonă sunt preponderent **soluri brune și brun-roșcate** de pădure, caracteristice zonelor colinare, cu o fertilitate moderată.
- **Utilizări actuale:**
Terenul este parțial utilizat ca **fâneată** și teren agricol, având capacitatea de a susține activități agricole limitate.

3. Hidrologie

- **Ape subterane:**
Nivelul apelor subterane este relativ stabil și nu reprezintă un factor restrictiv pentru construcții. Este necesară o verificare detaliată a stratului freatic pentru amplasarea eventualelor fundații și subsoluri.
- **Ape de suprafață:**
În apropierea terenului nu există cursuri de apă sau alte elemente hidrografice majore care să afecteze direct investiția.

4. Climă

- **Caracteristici climatice generale:**
Zona beneficiază de un **climat temperat-continental**, cu veri călduroase și ierni moderate. Aceste condiții sunt favorabile pentru utilizarea spațiului ca zonă rezidențială.
- **Vânturi dominante:**
Direcția principală a vânturilor este dinspre vest, ceea ce poate influența amplasarea construcțiilor pentru a optimiza eficiența energetică.

5. Vegetație

- **Vegetație naturală:**
Zona este caracterizată de o **vegetație ierboasă** specifică terenurilor de fâneată, cu sporadice apariții de arbori sau arbuști, mai ales în vecinătatea limitelor terenului.
- **Integrarea propunerilor:**
Dezvoltarea proiectului va include păstrarea unui **procent minim de 20% spații verzi**, contribuind astfel la menținerea echilibrului ecologic.

6. Aspecte de protecție a mediului

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Poluare:**
Nu au fost identificate surse majore de poluare în zonă. Proiectul propus respectă cerințele de mediu și contribuie la menținerea unui impact redus asupra ecosistemului local.
- **Zone protejate:**
Terenul nu se află în proximitatea unor arii protejate sau situri Natura 2000.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul analizat beneficiază de o localizare favorabilă din punct de vedere al circulației rutiere și pietonale, fiind conectat la rețele de transport majore și având un potențial bun pentru dezvoltarea infrastructurii locale. Proiectul urmărește integrarea acceselor în rețeaua existentă, respectând reglementările urbanistice.

1. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

- **Acces principal:**
Terenul este conectat la **Drumul Național DN58**, care asigură accesibilitatea la principalele zone din municipiul Reșița și localitățile învecinate.
 - DN58 este un drum cu trafic intens, fiind unul dintre principalele coridoare de circulație din regiune.
 - Accesul direct la drum este supus reglementărilor privind zonele de protecție:
 - Interdicție de construire la **13 m de axul drumului**.
 - Zonă de siguranță de **22 m față de profilul drumului**, conform PUG.
- **Rețeaua de drumuri secundare:**
În vecinătatea terenului există drumuri de acces local, destinate zonelor rezidențiale din apropiere. Acestea sunt caracterizate prin trafic redus, asigurând o conectivitate facilă pentru utilizatorii terenului.

2. CIRCULAȚIA PROPUȘĂ

Proiectul include soluții pentru circulația rutieră și pietonală, care să faciliteze utilizarea funcțională a terenului și să asigure o integrare armonioasă în rețeaua existentă:

- **Amenajare accese:**
 - Se propune realizarea unui **drum secundar de acces** sau a unei alei de conectare între teren și DN58, conform normativelor privind accesibilitatea rutieră.
 - Amenajarea unui **acces pietonal** pentru utilizatorii locuinței și a anexelor gospodărești.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- **Circulații interioare:**

- Organizarea terenului va include amenajarea de **alei pietonale și carosabile** pentru circulația internă.
- Se vor asigura spații destinate parcării autoturismelor, dimensionate conform normativelor (1-2 locuri per locuință).

3. TRANSPORT ȘI INFRASTRUCTURĂ

- **Transport public:**

În zona terenului, există conexiuni limitate la rețelele de transport public, acestea fiind localizate mai aproape de centrul orașului Reșița. Se recomandă utilizarea transportului individual pentru facilitarea mobilității.

- **Modernizarea infrastructurii locale:**

- Proiectul propune integrarea în strategia locală de modernizare a rețelelor de drumuri.
- Se va avea în vedere racordarea la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, energie electrică).

4. REGLEMENTĂRI ȘI ZONE DE PROTECȚIE

- **Zone de protecție rutieră:**

Se respectă reglementările pentru drumurile naționale și locale, inclusiv interdicțiile de construire în zonele de siguranță.

- **Lățimea drumurilor:**

- Drumurile propuse vor fi proiectate cu profiluri conform normativelor locale și naționale.
- Vor permite accesul vehiculelor de intervenție în caz de urgență.

5. IMPACTUL PROIECTULUI ASUPRA CIRCULAȚIEI

- **Decongestionare:**

Dezvoltarea rezidențială cu regim mic de înălțime nu va genera un impact semnificativ asupra traficului local.

- **Sustenabilitate:**

Se va promova utilizarea eficientă a resurselor, prin păstrarea unei rețele interne de circulație adecvată și protecția zonelor verzi.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Ocuparea terenului în cadrul proiectului este proiectată astfel încât să respecte reglementările urbanistice aplicabile, să maximizeze utilizarea funcțională a spațiului și să asigure o integrare armonioasă în peisajul existent.

1. SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI

- **Suprafața totală a terenului: 3.699 mp.**
- **Tipuri de utilizare actuală:**
 - Teren arabil intravilan și extravilan: utilizare agricolă limitată.
 - Fâneță intravilan și extravilan.
- **Destinație propusă:** reglementare pentru utilizare rezidențială cu funcțiuni complementare.

2. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

Proiectul propune următorii indicatori urbanistici pentru ocuparea terenului:

- **POT (Procent de Ocupare a Terenului): maximum 35%.**
 - Aceasta include construcția locuinței unifamiliale și anexelor gospodărești.
- **CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului): maximum 1,2.**
 - Aceasta permite o utilizare eficientă a spațiului, respectând regimul de înălțime admis.
- **Regim de înălțime: S/D+P+2E+M (Subsol/Demisol + Parter + 2 Etaje + Mansardă).**
 - Înălțimea maximă admisă:
 - Cornișă: **10 m.**
 - Coamă: **13 m.**

3. FUNCȚIUNI PROPUSE

Ocuparea terenului este împărțită în funcțiuni clar definite, astfel:

- **Clădiri:**
 - Casa unifamilială cu regim P+E și anexele gospodărești vor ocupa un procent maxim de **35%** din suprafața totală a terenului.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- Amplasarea construcțiilor va respecta retragerile laterale, frontale și posterioare, conform normativelor.
- **Circulații și parcaje:**
 - Alei și spații de parcare: **aproximativ 45% din suprafața totală**. Acestea includ drumuri de acces, spații pentru parări individuale și zone de manevră.
- **Spații verzi:**
 - Suprafața destinată spațiilor verzi va ocupa minimum **20%** din teren, conform reglementărilor. Acestea vor include zone de amenajare peisagistică, grădini și alte elemente naturale.

4. ZONE DE PROTECȚIE ȘI LIMITĂRI

- **Distanțe de retragere:**
 - Retragera față de axul Drumului Național DN58: **minimum 13 m**.
 - Zona de siguranță față de profilul drumului: **minimum 22 m**, conform normativelor PUG.
- **Interdicții de construire:**
 - În zonele de protecție ale drumului național și în limitele impuse de infrastructura rutieră.

5. BILANȚ TERITORIAL

Conform planșelor anexate, utilizarea terenului este distribuită astfel:

BILANȚ TERITORIAL								
NR. CRT.	FUNCTIUNI	EXISTENT (MP)	PROPUȘ (%)	PROPUȘ (MP)	PROPUȘ (%)	P.O.T. %	C.U.T.	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX
1	SUPRAFATA TEREN CE FACE OBIECTUL PUZ	3699	100,00%	3699	100,00%	PROPUȘ	PROPUȘ	MAXIM PROPUȘ
2	CIRCULAȚII	0,00	0,00%	220	5,95%			
3	Teren faneata extravilan - nereglementat	0,00	0,00%	995,00	26,90%			
4	LM - "Lm" și „C.v.” - ZONA DE CLĂDIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI CASE DE	0,00	0,00%	2484	67,15%	35,00%	1,2	S/D+P+2E+M

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

VACANȚĂ (locuință secundară)								
constructii	0,00	0,00%	869,4	35,00%				
alei si parcaje	0,00	0,00%	1117,8	45,00%				
zone verzi	0,00	0,00%	496,8	20,00%				
TOTAL	3699,00	100%	3699,00	100,00%				

6. JUSTIFICAREA OCUPĂRII TERENULUI

- **Eficiența utilizării:** Proiectul respectă principiile de utilizare optimă a spațiului, fără a afecta funcționalitatea zonei.
- **Integrarea urbanistică:** Ocuparea terenului este în concordanță cu specificul zonei și cu reglementările urbanistice locale.
- **Respectarea mediului:** Prin alocarea unui procent semnificativ pentru spații verzi, proiectul contribuie la menținerea echilibrului natural.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ SI REȚELE DE CANALIZARE

Solutia tehnică se va corela cu avizele obținute de la detinatorii de rețele din zona, conform solicitărilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obținute de la detinatorii de rețele din zona, conform solicitărilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obținute de la detinatorii de rețele din zona, conform solicitărilor Certificatului de Urbanism.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

POSSIBILITĂȚI DE FOLOSIRE A TRANSPORTULUI PUBLIC

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului considera necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. De asemenea se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCL nr. 183/08.05.2017.

Primăria Municipiului Reșița ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Caraș Severin ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În faza preliminară realizării P.U.Z.-ului si a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de localitate si imprejurimi;
- potentialul zonei din punct de vedere al consumatorilor;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului, in relatie cu vecinatatile;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odata cu menținerea elementelor favorizante.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI/ P.U.Z.-URILOR APROBATE

Terenul ce se va reglementa, având o suprafață măsurată de 3699 mp este amplasat in partial in intravilanul localitatii, avand categoria de folosinta arabil si faneata. Prin propunerile noi se dorește amenajarea CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE, analiza posibilitatilor de bransare la utilitati sau redimensionarea acestora daca va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna functionare a ansamblului daca va fi cazul.

Se doresc obtinerea urmatoarelor reglementari:

BILANT TERITORIAL								
NR. CRT.	FUNCTIUNI	EXISTENT (MP)	PROPUS (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)	P.O.T. %	C.U.T.	REGIM DE INALTIME MAX
1	SUPRAFATA TEREN CE FACE OBIECTUL PUZ	3699	100,00%	3699	100,00%	PROPUS	PROPUS	MAXIM PROPUS

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

2	CIRCULATII	0,00	0,00%	220	5,95%			
3	Teren faneata extravilan - nereglementat	0,00	0,00%	995,00	26,90%			
4	LM - "Lm" și „C.v.”- ZONA DE CLĂDIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI CASE DE VACANȚĂ (locuință secundară)	0,00	0,00%	2484	67,15%	35,00%	1,2	S/D+P+2E+M
	constructii	0,00	0,00%	869,4	35,00%			
	alei si parcaje	0,00	0,00%	1117,8	45,00%			
	zone verzi	0,00	0,00%	496,8	20,00%			
	TOTAL	3699,00	100%	3699,00	100,00%			

Lucrarea de construire se va putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul mentionat in Certificatul de Urbanism.

Reglementarile P.U.Z.-ului aprobat vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50/1991 , privind autorizatia executarii lucrarilor de constructii , republicata si a Legii nr 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. P.U.Z.-ul se va elabora in baza Avizului de Oportunitate care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism precum si alte avize si acorduri solicitate de catre CTUAT.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei reglementate cuprinse în acest P.U.Z nu sunt elemente valorose ale cadrului natural local. Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

1. INTEGRAREA INFRASTRUCTURII PROPUSE

- **Conectarea la rețeaua locală de drumuri:**
Propunerea integrează terenul în infrastructura locală prin conectarea cu drumurile secundare existente.
- **Circulații interioare eficiente:**
Organizarea terenului va include circulații interioare optimizate pentru vehicule și pietoni, cu separarea clară a funcțiunilor pentru a preveni interferențele și riscurile.
- **Siguranța traficului:**
Se va asigura marcarea și semnalizarea corespunzătoare a accesului din DN58 pentru a respecta normele de siguranță rutieră.

2. MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII DE CIRCULAȚIE

2.1. Dimensiuni și profile stradale

- Drumurile propuse vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare:
 - Drumuri de acces principal: **lățime minimă 4,5 m** (cu posibilitate de extindere la 6 m, dacă este necesar).
 - Alei pietonale: **minimum 1,5 m lățime**, pentru asigurarea siguranței utilizatorilor.

2.2. Gestionarea apelor pluviale

- Infrastructura rutieră propusă va include sisteme de colectare și drenare a apelor pluviale, pentru a evita acumularea apei pe drumurile de acces și în zonele de staționare.

3. SUSTENABILITATEA ȘI IMPACTUL ASUPRA TRAFICULUI

- **Minimizarea impactului asupra traficului local:**
Proiectul rezidențial are un impact redus asupra traficului din zonă, având în vedere densitatea mică a construcțiilor propuse.
- **Promovarea mobilității ecologice:**
În cadrul terenului pot fi prevăzute stații de încărcare pentru vehicule electrice sau alte soluții prietenoase cu mediul.
- **Spații verzi în proximitatea drumurilor:**
Se va încuraja integrarea zonelor verzi în amenajarea rutieră pentru reducerea efectelor negative ale circulației asupra mediului.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

4. ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ

- Respectarea reglementărilor privind zonele de siguranță rutieră:
 - Retrageră de **13 m față de axul drumului național**.
 - Zonă de protecție de **22 m față de profilul drumului**.
- Amplasarea construcțiilor și a acceselor se va face astfel încât să nu interfereze cu zonele de protecție.

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

BILANT TERITORIAL								
NR. CRT.	FUNTIUNI	EXISTENT (MP)	PROPUS (%)	PROPUS (MP)	PROPUS (%)	P.O.T. %	C.U.T.	REGIM DE INALTIME MAX
1	SUPRAFATA TEREN CE FACE OBIECTUL PUZ	3699	100,00%	3699	100,00%	PROPUS	PROPUS	MAXIM PROPUS
2	CIRCULATII	0,00	0,00%	220	5,95%			
3	Teren faneata extravilan - nereglementat	0,00	0,00%	995,00	26,90%			
4	LM - "Lm" și „C.v.” - ZONA DE CLĂDIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI CASE DE VACANȚĂ (locuință secundară)	0,00	0,00%	2484	67,15%	35,00%	1,2	S/D+P+2E+M

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

constructii	0,00	0,00%	869,4	35,00%			
alei si parcaje	0,00	0,00%	1117,8	45,00%			
zone verzi	0,00	0,00%	496,8	20,00%			
TOTAL	3699,00	100%	3699,00	100,00%			

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare.

Imobilele nou propuse vor fi echipate cu toate rețelele și echipamentele necesare unei bune funcționări.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Proiectul „Construire casă unifamilială P+E, anexe și împrejurimi” include măsuri detaliate pentru protecția mediului, menținând un impact redus asupra ecosistemului local și integrând soluții sustenabile. Aceste măsuri sunt aliniate cu reglementările locale și naționale privind protecția mediului și utilizarea eficientă a resurselor naturale.

1. ANALIZA IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI

- **Impact asupra solului:**
 - Lucrările de construcție vor fi limitate la suprafața destinată construcțiilor și aleilor, evitând degradarea inutilă a solului pe restul terenului.
 - Suprafețele destinate spațiilor verzi (minim 20%) vor contribui la menținerea calității solului.
- **Impact asupra apei:**
 - Nu există cursuri de apă în proximitate care să fie afectate direct de proiect.
 - Sistemele de gestionare a apelor pluviale vor asigura colectarea și drenarea acestora fără impact negativ asupra terenurilor vecine.
- **Impact asupra aerului:**
 - Proiectul nu presupune activități poluante, iar volumul de trafic generat este redus.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- Vegetația prevăzută pe teren contribuie la îmbunătățirea calității aerului.

2. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

2.1. Gestionarea resurselor naturale

- **Ape uzate:**
 - Proiectul prevede racordarea la rețeaua publică de canalizare sau utilizarea unui sistem propriu de epurare în cazul în care aceasta nu este disponibilă.
- **Apele pluviale:**
 - Se vor implementa rigole și sisteme de retenție pentru drenajul apelor pluviale, prevenind acumulările și eroziunile.

2.2. Protecția spațiilor verzi

- **Procent de spații verzi:**
 - Minim **20% din suprafața terenului** va fi alocată pentru spații verzi, contribuind la echilibrul ecologic și la reducerea efectului de insulă de căldură.
- **Amenajări peisagistice:**
 - Proiectul va include arbori, arbuști și vegetație decorativă pentru a încuraja biodiversitatea locală.

2.3. Eficiență energetică

- **Surse alternative de energie:**
 - Proiectul poate include sisteme de energie regenerabilă, cum ar fi panouri solare pentru alimentarea cu energie electrică sau încălzire.
- **Izolație termică:**
 - Clădirile vor fi proiectate astfel încât să reducă consumul de energie pentru încălzire și răcire.

2.4. Gestionarea deșeurilor

- **Deșeuri din construcții:**
 - Toate deșeurile rezultate în timpul lucrărilor vor fi colectate și eliminate conform reglementărilor în vigoare.
- **Deșeuri menajere:**

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- Vor fi implementate sisteme de colectare selectivă a deșeurilor, pentru reciclare și reducerea impactului asupra mediului.

3. INTEGRAREA ECOLOGICĂ

- **Compatibilitatea cu ecosistemul local:**
 - Proiectul respectă specificul zonei, păstrând suprafețe de vegetație naturală și evitând intervențiile majore asupra mediului înconjurător.
- **Impact vizual minim:**
 - Proiectul propus are un regim mic de înălțime, integrându-se armonios în peisaj și menținând caracterul natural al zonei.

4. ZONE PROTEJATE ȘI LEGISLAȚIE

- Terenul nu este situat în proximitatea unor **arii protejate** sau situri Natura 2000, ceea ce reduce restricțiile privind protecția mediului.
- Proiectul respectă cerințele impuse de **Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului**, fiind conceput astfel încât să minimizeze orice potențial impact negativ asupra ecosistemului local.

5. CONCLUZII

Prin măsurile incluse, proiectul contribuie la:

- Menținerea unui echilibru între mediul construit și cel natural.
- Reducerea consumului de resurse și prevenirea degradării mediului înconjurător.
- Promovarea unui model de dezvoltare sustenabilă, în acord cu politicile locale și naționale de mediu.

3.8. NORME DE IGIENA SI SANATATE PLUBLICA

Se vor respecta toate normele de igiena si sanatate publica conform O.M.S. 119/2014 actualizat dupa cum urmeaza:

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor vor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;
- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile, precizate

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

anterior, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5 metri de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de avacuare a acestor deseuri sa fie zilnic.

- Spatiile de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, vor fi realizate conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- Spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, vor fi situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto;
- Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila sau la surse proprii de apa care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare;
- Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; in lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In functie de procesul de avizare se vor stabili obiectivele de utilitate publica.

4. CONCLUZII

In prezent zona studiata se afla intr-o zona de confluenta functionala, functiunea predominanta fiind terenurile agricole, si este intrepatrunda de zone de locuire, de comert si servicii conexe locuirii. Predominanta in imediata vecinatate se gasesc locuinte individuale construite izolat sau cuplat, iar la distanta de aproximativ 300 m se afla alte cladiri de locuire colectiva. Parcele cu fronturi inguste, reprezinta din punct de vedere urbanistic o disfunctie datorita conditiilor de constructibilitate impuse.

In stadiul actual, nu exista zone de spatiu verde amenajat pe terenul studiat.

4.1. STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Oportunitate s-a realizat în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Prin regulamentul propus s-a urmărit revitalizarea zonei existente astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane.

4.2. PROGNOZA DE COMPOZIȚIE URBANĂ: P.O.T., C.U.T. POSIBIL -JUSTIFICAT

Proiectul „Construire casă unifamilială P+E, anexe și împrejmuire” are la bază o prognoză de compoziție urbană bazată pe reglementările urbanistice și pe tendințele de dezvoltare ale zonei. Stabilirea indicatorilor urbanistici propuși este justificată prin caracteristicile terenului, utilizările adiacente și normele de amenajare urbanistică.

1. P.O.T. (Procent de Ocupare a Terenului)

P.O.T. maxim admis și justificare

- **Valoare propusă: 35%** din suprafața totală a terenului.
- **Suprafață construită rezultată:**
 - Suprafața totală a terenului este de **3.699 mp**, ceea ce permite o suprafață construită de maxim **1.294,65 mp**.

Motivația acestei valori:

- Respectarea reglementărilor urbanistice locale pentru zona „Lm” (locuințe cu regim mic de înălțime).
- Valoarea de 35% asigură suficient spațiu pentru construcția locuinței principale, a anexelor gospodărești și a altor elemente funcționale (alei, parcaje).
- Este în concordanță cu specificul zonei, caracterizată de locuințe unifamiliale pe loturi mari, cu densitate redusă.

2. C.U.T. (Coeficient de Utilizare a Terenului)

C.U.T. maxim admis și justificare

- **Valoare propusă: 1,2.**
- **Suprafață desfășurată construită posibilă:**
 - Suprafața desfășurată maximă permisă, calculată pe baza acestei valori, este de **4.438,8 mp**.

Motivația acestei valori:

- Coeficientul 1,2 este justificat de:
 - Posibilitatea realizării unei construcții cu regim de înălțime **S/D+P+2E+M** (Subsol/Demisol + Parter + 2 Etaje + Mansardă).

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- Necesitatea de a integra funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații de depozitare).
- Asigurarea unui echilibru între suprafața construită desfășurată și spațiile libere.

3. DISTRIBUȚIA FUNCȚIUNILOR PE TEREN

Proiectul propune o distribuție a funcțiunilor care să asigure utilizarea optimă a terenului, astfel:

- **Suprafața construită** (35% din teren):
 - Casa unifamilială și anexele gospodărești vor ocupa aproximativ **869,4 mp** din teren.
- **Spații verzi** (minim 20% din teren):
 - Zone destinate grădinilor și spațiilor naturale, având o suprafață minimă de **740 mp**.
- **Alei și parcaje** (45% din teren):
 - Circulații interioare și locuri de parcare, ocupând aproximativ **1.117,8 mp**.

4. JUSTIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI

Adaptare la specificul zonei

- Valoarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. se încadrează în reglementările urbanistice și în tendințele de dezvoltare ale zonei „Lm” – locuințe cu regim mic de înălțime.
- Valorile propuse reflectă o densitate redusă a construcțiilor, menținând caracterul rezidențial al zonei.

Integrare cu mediul construit și natural

- Procentul minim de 20% spații verzi asigură protecția mediului și un impact vizual redus al construcțiilor.
- Suprafețele libere vor fi utilizate pentru amenajări peisagistice, contribuind la păstrarea armoniei cu terenurile din vecinătate.

Funcționalitate și sustenabilitate

- Indicatorii urbanistici propuși permit realizarea unei locuințe moderne, eficiente din punct de vedere funcțional, și oferă spațiu suficient pentru infrastructura necesară (parcaje, utilități, circulații).

5. CONCLUZII

Indicatorii urbanistici propuși – **P.O.T. 35% și C.U.T. 1,2** – sunt posibili și justificați prin:

- Respectarea reglementărilor urbanistice.
- Adaptarea la specificul zonei și utilizările învecinate.

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- Integrarea optimă a proiectului în mediul construit și natural, asigurând o dezvoltare sustenabilă și echilibrată.

4.3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV- TERITORIALE

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona prin implantarea unor tipologii noi de spații, cât și prin amenajările peisajere.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

Dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

În consecință se urmărește ca arealul studiat să devină o zonă urbană, având o structură urbană complexă și echilibrată.

4.4. CATEGORII DE COSTURI

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Beneficiarul ce dorește amenajarea CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată : Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 3699 mp.
4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - configurarea circulației carosabile și pietonale și semnalistica aferentă;
 - împrejmuiri dacă este cazul;
 - amenajarea de platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;

PROIECT NR. : STR01/2025	Beneficiar STRUTA IRINEL GAVRIL
Sef de proiect urbanism/arhitectura : Arh. Cristina PATRASCU BABA	Proiect: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA P+E, ANEXE SI IMPREJMUIRE

- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces daca este cazul si daca autoritatile o impun si modificarea traseelor de transport comun;
- realizarea prelungirii rețelilor sau suplimentarii echipamentelor edilitare pentru functionarea normal a noii dezvoltari;
- etc.

5. Măsurile de protecție a mediului;

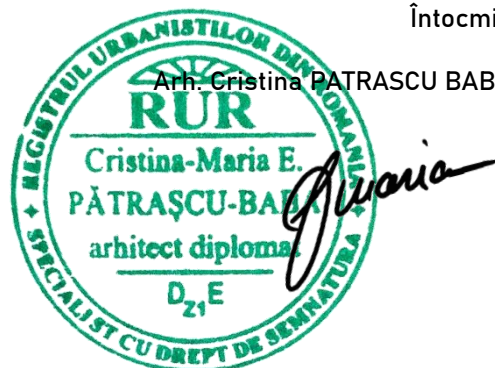
Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulatiei publice, daca aceste prevederi sunt impuse in proiecte ale primariei;

Întocmit,

Arh. Cristina PATRASCU BABA



Figură 1-INCADREARE IN TERITORIU	8
Figură 2-INCADRARE CONFORM P.U.G.	10
Figură 3-INCADRARE INIS ETERRA	11
Figură 5 - SITUATIA EXISTENTA.....	19