ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
ORASUL BAILE HERCULANE
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
pentru obiectivul "Construire piscina exterioara, jacuzzi, anexa, amenajari exterioare",
beneficiar S.C. CRESCATORIA DE PASTRAV S.R.L.,
documentatie elaborata de S.C.DCM STUDIO PLAN S.R.L.

Consiliul Local al orasului Baile Herculane, intrunit in sedinta ordinara din data de 25.05.2020,

Vazand documentatia de urbanism in faza PUZ – pentru amplasarea obiectivului "Construire piscina exterioara, jacuzzi ,anexa, amenajari exterioare", beneficiar S.C. CRESCATORIA DE PASTRAV S.R.L.,documentatie elaborata de S.C.DCM STUDIO PLAN S.R.L.,

Urmare a dezbaterii publice a prevederilor PUZ, organizate in perioada 08.11.2019-04.12.2019 si vazand raportul nr.5186/09.01.2020 privind informarea si consultarea publicului in conformitate cu Ordinul nr.2701/2010,

Avand in vedere avizele organismelor teritoriale interesate, avizele organismelor centrale interesate si rezultatul evaluarii impactului asupra mediului si sanatatii populatiei,

Tinand cont de raportul de specialitate al arhitectului-sef cu privire la propunerea de aprobare a Planului Urbanistic Zonal,

Analizand referatul de aprobare al primarului orasului Baile Herculane,

Vazand prevederile H.G. nr.525/1996, privind aprobarea regulemantului general de urbanism, republicata, Ordinului nr.37/N/2000 al MLPAT pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ,

In baza prevederilor Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare,

In temeiul dispozitiilor art.129 alin.1 alin.2 li.c si alin.6 lit.c din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art.1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul *"Construire piscina exterioara, jacuzzi, anexa, amenajari exterioare", beneficiar S.C. CRESCATORIA DE PASTRAV S.R.L., documentatie elaborata de S.C.DCM STUDIO PLAN S.R.L.,* documentatie ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Valabilitatea Planului Urbanistic este de 36 de luni, sau pana la inlocuirea lui cu alte prevederi aprobate conform legii inaintea expirarii acestui termen, dar numai dupa 12 luni de la prezenta hotarare.

Art.3 (1)Planul Urbanistic Zonal se va corela cu celelalte documentatii si reglementari de urbanism si va sta la baza activitatii urbanistice in orasul Baile Herculane si la eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire.

(2)Prevederile continute in documentatia specificata la art.1, vor fi facute publice prin toate mijloacele de informare adecvate.

(3)Documentatiile aprobate anterior care intra in contradictie cu prezentele prevederi, devin nule de drept.

Art.4 Prezenta hotarare intra in vigoare si se comunica potrivit prevederilor art.197, art.198 alin.1 si 2 si art.199 alin.1 si 2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, la Institutia Prefectului Judetului Caras-Severin, Consiliul Judetean Caras-Severin, Primarul orasului Baile Herculane si Compartiment Urbanism si Amenajarea Teritoriului, S.C. CRESCATORIA DE PASTRAV S.R.L. Craiova.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CONSILIER LOCAL,
SEITAN NARCIS ALBERT

ROMÂNIA
JUD. CARAS-SEVERIN ORAȘ BĂILE HERCULANE
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
DUMITRACHE AURELIA

BAILE HERCULANE
DATA : 25.05.2020
NR.32
5 exemplare

P.U.Z.

CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE

Orasul Baile Heculane

INITIATOR:

SC.CRESCATORIA DE PASTRAV SRL

Municipiul Craiova, B-dul. Oltenia, nr12, Bloc155D, sc.1, ap4

FOAIE DE GARDA

P.U.Z. CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE

INITIATOR:

SC.CRESCATORIA DE PASTRAV SRL

Municipiul Craiova, B-dul. Oltenia, nr12, Bloc155D, sc.1, ap4

PROIECTANT GENERAL:

DCMstudio plan SRL

DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39

Urb. Claudiu Diaconescu

SUBPROIECTANT:

Arhidesign studio SRL

DR.TR.SEVERIN, B-dul Tudor Vladimirescu, nr 3

Arh.Flavian Florea

Nr.proiect/data:

27/2019

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

FOAIE DE GARDA

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE

ACTE DE PROPRIETATE

CADASTRU

EXTRAS CF

ACTE DE IDENTITATE FIRMA SI ADMINISTRATOR

STUDIU GEOTEHNIC

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1: MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

01 – Incadrarea in localitate 1\20.000

02 - Incadrarea in localitate 1\10.000

03 – Situatia Existenta – disfunctionalitati 1\1000

04 – Reglementari Urbanistice – zonificare 1\1000

05 – Reglementari Urbanistice – retele tehnico edilitare 1\1000

06 - Proprietatea asupra terenurilor 1\1000

07 – Propunere de solutie arhitecturala 1\1000

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE

1. **Introducere**
   1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
   1.2. Obiectul lucrarii
   1.3. Surse documentare
2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
   2.1. Evolutia zonei
   2.2. Încadrare în localitate
   2.3. Elemente ale cadrului natural
   2.4. Circulatia
   2.5. Ocuparea terenurilor
   2.6. Echipare edilitara
   2.7. Probleme de mediu
   2.8. Optiuni ale populatiei
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
   3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   3.2. Prevederi ale PUG
   3.3. Valorificarea cadrului natural
   3.4. Modernizarea circulatiei
   3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
   3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
   3.7. Protectia mediului
   3.8. Obiective de utilitate publica
4. **Concluzii, masuri în continuare**
5. **Anexe**

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii**:
  PUZ CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE
  Jud.Caras Severin, BAILE HERCULANE, zona Pecinisca nr. 72C, C.F.32228
- **Beneficiar**:
  SC CRESCATORIA DE PASTRAV SRL
- **Proiectantul general:**
  SC DCMstudio plan SRL
- **Subproiectanti, colaboratori:**
  SC ARHIDESIGN studio SRL
- **Data elaborarii:**
  OCTOMBRIE 2019

1.2. **Obiectivul lucrarii**

- Solicitari ale temei-program

Zona analizata cu o suprafata de 5383.16 mp cuprinde mai multe constructii, destinate in prezent locuirii, serviciilor, anexelor si productiei nepoluante (pastravarie). In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului urban din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansele 3 si 4)

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni mixte, care sa admita functiuni precum agreement, comert, turism, productie nepoluanta, parcari, comert, servicii, depozitare, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de 5383.16 mp (din care 4828 mp proprietate privata a SC CRESCATORIA DE PASTRAV SRL, restul facand parte din domeniul public – drum, situat in intravilanul orasului Baile Herculane, se intentioneaza executarea atat unor spatii destinate agrementului, locuirii, turismului, comertului, serviciilor de productie nepoluanta si constructii anexe.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unei piscine, jacuzzi, anexe si amenajari exterioare dar si a unei cladiri cu Rh= S+P+2E tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrarii (PLAN :PUZ CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

- Prevederi ale programului de devlotare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al orasului Baile Herculane si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla in zona de intravilan a orasului Baile Herculane conform PUZ "Infiintare pastravarie in oras Baile Herculane, Sat Pecinisca, Judet Caras-Severin", aprobat prin HCL nr. 81/31.10.2012.
Terenul se afla in zona de protectie a Parcului National Domogled – Valea Cernei
POT maxim – 20%
CUT maxim -0.25
Regim Maxim de inaltime P+1

1.3. **Sursa documentare**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
  - P.U.G.- Mun. Baile Herculane
  - PUZ "Infiintare pastravarie in oras Baile Herculane, Sat Pecinisca, Judet Caras-Severin", aprobat prin HCL nr. 81/31.10.2012.
  - Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
  - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
  - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
  - Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata
  - Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
- Cadrul Legal
  - Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
  - Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  - Codul civil
  - Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii

- Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

- Baza documentara
  - Ridicarea topografica a zonei
  - Planul cadastral al imobilelor studiate
  - P.U.G.- Mun. Baile Herculane
  - PUZ "Infiintare pastravarie in oras Baile Herculane, Sat Pecinisca, Judet Caras-Severin", aprobat prin HCL nr. 81/31.10.2012.
  - D ate din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvlotarea urbanistica a zonei
  - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate privata

2. Stadiul actual al dezoltarii urbanistice

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

  Zona studiata face parte din zonele cu caracter industrial – exploatare (cariera piatra),abandonate dupa anul 1989, amplasate in extravilanul localitatilor (cu legatura directa la cai de acces carosabile) , solicitate pentru introducerea ulterioara in intravilan prin documentatiispecifice de urbanism.
  Atat zona studiata cat si zonele adiacente sunt slab dezvoltate din punct de vedere constructiv. Evolutia localitatii, prezinta perioade caracteristice distincte ale dezvoltarii urbane, cu relationari spatio-functionale specifice:
  - Dezvoltare sistematizata in zona adiacenta drumului principal – str. Pecinisca, cu locuinte Parter, cu fronturi continue, amplasate pe aliniament
  - 1990-2020 este o perioada de extinderi succesive a fondului construit, atat prin cresterea POT-ului si CUT-ului pe parcele deja construite prin extinderi si supraetajari cat si in prin extinderea zonei construite indepartandu-se de din ce in ce mai mult de strada principala a orasului Baile Herculane, dand nastere unui front discontinuu, dezvoltari cu constructii in regim risipit in functie de localizarea fiecarui investitor din zona.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

  Zona studiata cuprinde teritorii ocupate cu constructii, teritorii aferente circulatiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar si terenuri libere, in teritoriul intravilan si extravilan al orasului

  Momentul caracteristic evolutiei actuale a zonei este relationat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu intocmirea planului urbanistic general al municipiului,dupa 1990 Semnificativ pentru zona , in contextul documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu dezvoltarea localitatilor dupa 1990, se identifica:
  -tendinte in evolutia localitatilor –de construire a parcelelor aflate in proprietate privata, terenuri ce beneficiaza de accese carosabile la drumuri existente
  In zona studiata se disting urmatoarele zone diferentiate sub aspect functional:
  -Constructii existente cu functiuni de depozitare, locuinte, bazine pentru pastravarie

Relatia functionala in cadrul construit existent,asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasa a terenurilor, integrarea spatiala a viitoarelor constructii -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

- Potential de dezvoltare
  - rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;
  - aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;
  - crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
  - dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;
  - cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul orasului

2.2. **Incadrarea in localitate**

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform PUG Baile Herculane, zona studiata se afla in teritoriul intravilan al localitatii
Conform PUG Baile Herculane, zona studiata se afla situata in zona de Sud est a localitatii.

Arealul studiat se afla situat adiacent strazii Pecinisca, la nr. 72C
Zona este delimitata astfel :

-NORD:	Izlaz
-NORD-VEST:	Izlaz
-EST:	C.F.32229
-SUD:	Drum acces

In zona studiata se afla constructii cu functiuni de locuire, depozitare, pastravarie

- **Regimul juridic**

-Denumirea si categoria din care face parte:
Zona studiata cuprinde terenuri situate in intravilanul municipiului Baile Herculane, zona Pecinisca, jud. Caras Severin. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a SC CRESCATORIA DE PASTRAV SRL si se afla in intravilanul municipiului.

-Situatia juridica actuala:
In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:
-CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE 9135/05.04.2019, intre ORASUL BAILE HERCULANE SI SC CRESCATORIA DE PASTRAV SRL pentru vanzarea unei parcele de teren precum urmeaza:
- NC32228 Teren curti constructii S=4.828 mp

- Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 5383.16 mp (din care 4828 mp proprietate privata a persoanelor fizice/juridice), restul fiind domeniul public.
Folosinta actuala: teren curti-constructii.

Destinatia terenului: Conform PUZ aprobat, amplasamentul este situat in zona unitate piscicola P+1

- Regimul tehnic

Terenul in suprafata de , are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 20m
-NORD-VEST: 270m
-EST: 80m
-SUD: 178m

Terenul prezinta un grad mediu de declivitate, cu lucrari de sistematizare verticala realizate, cu o serie de obiective existente.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona de sud vest a orasului Baile Herculane, situat adiacent strazii Pecinisca, la nr. 72C, la aproximativ 1,3 km de intersectia principala cu strada Pecinisca.

Zona se afla intr-o zona relativ izolata, de a lungul unui traseu turistic, langa o fosta cariera de piatra, ceea ce o face sa aibe un rol important in a crea o legatura intre oras si zona naturala, aceasta devine un punct terminus intre localitate si natura.

Pozitia sa nu permite realizarea unei infrastructuri edilitare cu usurinta ceea ce a conditionat realizarea acestora in regim propriu, ceea ce in zona analizata exista deja create aceste sisteme edilitare bazate pe energii regenerabile, ceea ce aduce plus valoare comunitatii.

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent nu exista o nevoie pentru intarirea acestor relatii.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:
  - relieful,

Terenul pe care se va amplasa obiectivul are o pantă pe directia vest - est fiind traversat

de pârâul Pecinişca care are un debit constant pe toată durata anului. Terenul este rezultatul unor depuneri de bolovăniş şi piatră spartă rezultate în urma exploatării carierei de piatră de calcar existentă în vecinătatea terenului.

- reteaua hidrografica,

Zona studiata este in vecinatatea cu paraul Pecinisca ceea ce poate
deveni o sursa de conflict in urmatoarele situatii
- apele deversate dupa epurare nu vor respecta limitele admise
- apele utilizate la cresterea pestilor se vor incadra in conditiile impuse de normative

- clima,

Clima zonei are influenta mediteraneana.
Temperatura medie anuala de 14°C (in medie 22°C in iulie; in medie 1°C in ianuarie).
Precipitatii anuale medii: 750 mm. Ierni blande, veri racoroase, primaveri sosite timpuriu
si de scurta durata, toamne lungi.
Aer puternic ionizat (2000 ioni negativi pe cmc).
Presiunea medie atmosferica este de 750,6 mb.
Vanturile dominante sunt cele de sud, viteza lor medie este redusa: 1,6 m/s.

- conditii geotehnice,

Pentru determinarea conditiilor de construire, s-a solicitat o analiza geotehnica
Zona studiata are urmatoarele limite

-NORD:	Izlaz
-NORD-VEST:	Izlaz
-EST:	C.F.32229
-SUD:	Drum acces

Terenul este situat pe paraul Pecinisca, afluent stanga al raului Cerna din Baile Herculane.
In baza studiilor din zona s-a ajuns la urmatoarele concluzii si recomandari:
Din punct de vedere morphologic, terenul pe care se va amplasa constructia are o morfologie in panta dinspre vest spre est, fiind traversat de paraul Pecinisca care are un debit constant pe toata durata anului. Terenul este rezultatul unor depuneri de bolovanis si piatra sparta rezultate in urma exploatarii carierei de piatra de calcar existenta in vecinatatea terenului.

Din punct de vedere morfologic orasul Baile Herculane se situeaza pe Valea Cernei, pe cursul raului Cerna, delimitat de Muntii Mehedinti la est si Muntii Cernei la vest. Orasul se afla la o altitudine de 168 m.

Reteaua hidrografica este reprezentata de paraul Pecinisca, afluent stanga al raului Cerna din Baile Herculane. Raul Cerna este principalul afluent al Dunarii cu un aport de apa de 23mc/s, are o lungime de 84 km de la izvoare pana la varsarea in golful Cerna. Raul Cerna izvoraste dintr-un izbuc carstic izbucul Cernei. Paraul Pecinisca are un curs permanent pe toata durata unui an de zile, cu debite variabile cuprinse intre 40-50 l/s in perioadele de vara si 40-150 l/s in perioadele de primavera si la precipitatii abundente.

Clima zonei are influenta mediteraneana.
Temperatura medie anuala de 14°C (in medie 22°C in iulie; in medie 1°C in ianuarie).
Precipitatii anuale medii: 750 mm. Ierni blande, veri racoroase, primaveri sosite timpuriu si de scurta durata, toamne lungi.
Aer puternic ionizat (2000 ioni negativi pe cmc).
Presiunea medie atmosferica este de 750,6 mb.
Vanturile dominante sunt cele de sud, viteza lor medie este redusa: 1,6 m/s.

Conditii de fundare :
Zona seismica de calcul: E
Magnitudine seismica: gr. VII pe scara MKS
Zona de hazard seismic:0.16g
Perioada de colt:0.7s
Adancimea maxima de inghet:1.00m
Nivelul hidrostatic (nivelul panzei de apa freatica): -1,5 m
Granulozitatea terenului se incadreaza in ecarturile: piatra sparta in amestec cu pietris 40-50%, argila brun roscata nisipoasa 10%, bolovanis de calcar 40-50%.
Fundatiile lucrarilor prevazute a se executa se vor amplasa pe roca stancoasa sau pe stratul de grohotis de calcar compactat natural existent in zona
Adancimea minima de fundare a zonei corespunde cu adancimea minima de inghet.
Presiunea conventionala de baza: Pconv=600-900 KPa – pentru roca stancoasa
Presiunea conventionala de baza: Pconv=<360 KPa – pentru roca de umplutura depusa

Constructiile prevazute a se executa se pot amplasa in zona prevazuta, sistemele de fundatii care se pot executa sunt cele cu talpi continue sau stalpi izolati incastrati in roca stancoasa de baza pe o adancime de min. 2 m in roca nealterata.

- riscuri naturale

Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona.
Realizarea obiectivului propus nu va genera riscuri antropice.

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

2.4. **Circulatia**

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Accesul pe teren se realizeaza pe un drum partial betonat, partial pietruit, in lungime de1300m, ce face legatura cu DN 67D.
Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord vest - sud-est pe strada Pecinisca. Accesul pe parcele se va face din str. Pecinisca, din limita sudica a parcelei.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipuri de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Traseul strazii Pecinisca, este partial amenajat, unde traficul pietonal se suprapune cu cel carosabil. Strada Pecinisca, cea care deserveste zona studiata nu este una de tranzin. Numarul redus atat de activitati comerciale cat si de locuinte in general ,din zona studiata, nu sunt genereaza trafic. Astfel putem spune ca circulatiile din zona studiata sunt suficiente insa necesita reabilitare.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:
N – Islaz
S – drum acces Str. Pecinisca
E – Islaz
V – Islaz

In zona studiata se disting urmatoarele zone functionale:
Pastravarie, mica productie/ambalare nepoluanta si locuire

- Relationari între functiuni
  Relatiile functionale atat intre activitatile de productie/ambalare nepoluanta si pastravarie si locuire sunt complementare, intrucat nu se stanjenesc una pe alta ci se complementeaza, asigurand buna functionare a acestora.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
  Zona studiata prezinta un numar de 5 constructii:

Terenul studiat prezinta constructii existente:
- 2 constructii pastravarie
- Cladire locuinta+birouri

- Constructie locuinta
- Constructie anexa

POT existent = 33,00%

CUT existent = 0,12

- Aspecte calitative ale fondului construit
  Constructiile se afla in stare buna si foarte buna. Din punct de vedere constructiv acestea sunt din BA si zidarie portanta
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
  In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul
  In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate la strada principala din orasul Baile Herculane
- Asigurarea cu spatii verzi
  Zona studiata are un procent ridicat de spatii libere amenajate si se afla de asemenea intr-o zona de islaz.
- Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine
  Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona
  Realizarea obiectivului propus – pastravarie nu va genera riscuri antropice.
- Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, Strada Picinisca are strat de uzura din balast
	Accesibilitate buna la drumul principal Str. Pecinisca
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente si zonei cu potential turistic
Probleme de mediu	Terenul prezinta o declivitate medie ceea ce presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
	Din punct de vedere a folosirii energiilor regenerabile, pe terenul studiat sunt folosite atat surse solare cat si energia hidraulica a apelor curgatoare
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context turistic si investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina

	cont de posibilitatea folosirii terenului pe mai multe niveluri, prin terasari succesive, si sistematizarea verticala a terenului
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

2.6. **Echiparea edilitara**

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii
  Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

Alimentare cu apa

In zona studiata nu exista sistem centralizat de alimentare cu apa.
Se realizeaza prin puturi forate

Canalizarea

In zona studiata nu exista canalizare centralizata.
Exista ministatie de epurare

Alimentarea cu caldura

In zona studiata nu exista retea de termoficare.
Centrala proprie

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista o retea electrica subterana, LES, care tranziteaza zona pe directia nord vest – sud est.
Necesarul este suplimentat de panouri fotovoltaice

Telecomunicatii

In proximitatea zonei nu exista retele de telefonie fixa, retele de cablu TV.

- Principale disfunctionalitati

Necesarul suplimentar de echipare edilitara este realizat cu sisteme proprii bazate pe sisteme alternative.
Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente ce pot impune masuri speciale de construire.

2.7. **Probleme de mediu**

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
  S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de intervantie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul

studiat se incadreaza intr-o zona construita, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului

- Evidentierea riscurilor naturale și antropice

  Nu se evidentiaza riscuri antropice, activitatile existente neconstituind disfunctionalitati majore pentru zona

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

  Circulatia carosabila –nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.
  Circulatia carosabila se efecteaza pe traseul strazii Pecinisca.
  Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat
  Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

  Nu este cazul

- Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.

  Avand in vedere locatia zonei studiate in cadrul orasului Baile Herculane, acesta se incadreaza in viziunea orasului asupra potentialului de dezvoltare balnear turistica.

  Localizarea de-a-lungul traseului turistic omologat Baile Herculane – Cheile Peciniscai – Creasta Cocosului ofera o oportunitate sporita dezvoltarii capacitatii turistice ale zonei bazate pe resursele locale. In cazul nostru productia de peste, raspindita in orasul Baile Herculane, poate aduce plus valoare industriei turistice.

2.8. **Optiuni ale populatiei**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Prin numarul mare de proiecte aparute in extinderea si realizarea obiectivelor existente in orasul Baile Herculane, se observa o dorinta a populatiei de a dezvolta obiective economice atat de turism cat si mica industrie nepoluanta.

Initiatorul PUZ ului si tema de proiectare se incadreaza in acest trend, iar implementarea sa in zona studiata, nu prezinta riscuri si nu creaza relatii

disfunctionale atat in interiorul zonei studiate cat si in relatia dintre aceasta si zonele invecinate.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic I, cu risc geotehnic redus. Fundatiile se vor realiza amplasa fie pe stratul de grohotis de calcar fie pe roca stancoasa.

Conform ridicarii topografice se poate observa ca terenul nu este plat, ci are un grad de declivitate medie ceea ce presupune posibile terasari si sistematizari verticale.

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute în zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.

Zona a fost introdusa in intravilan de o documentatie PUZ "Infiintare pastravarie in oras Baile Herculane, Sat Pecinisca, Judet Caras-Severin", aprobat prin HCL nr. 81/31.10.2012. anterioara in care se prevedea urmatoarele:
zona functionala piscicola,

POT 20%

CUT 0.25

Regim maxim de inaltime P+1

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spatiilor plantate; construibilitatea și conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz

Datorita formei terenului si a delivitatii medii, prin terasare si sistematizare verticala se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zone. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si in plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adancimea de fundare va fi la cota de inghet din zona, fara sa impuna solutii speciale.

3.4. **Modernizarea circulatiei**

În functie de prevederile PUG în domeniul circulatiei și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei și a transportului în comun
  Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va itnervenii asupra ei. Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existenet si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.
  Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.
  Nu este cazul realizarii de transport in comun
- Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz
  Nu este cazul
- Organizarea circulatiei navale - dupa caz
  Nu este cazul
- Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz
  Nu este cazul
- Organizarea circulatiei pietonale
  Nu este cazul

3.5. **Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.
Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei

initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

ORGANIZAREA RETELEI STRADALE
Reteaua stradala - nu este cazul
Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor

Destinatia terenurilor
Zona studiata, se configureaza 2 zone functionale, identificate ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:
ZM - ZONA MIXTA - COMERCIAL, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA
ZC – ZONA CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE SI PIETONALE.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA
Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcari)necesare pentru noile

constructii stabilite prin tema
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema (alimentare cu apa , canalizare , energie electrica)
- utilizarea eficienta a terenului

.

CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Str. Pecinisca, nr. 72C-nr.Cad.32228.Terenul in suprafata de 4828 mp. este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

-NORD: 20m
-NORD-VEST: 270m
-EST: 80m
-SUD: 178m

Terenul prezinta un grad de declivitate mediul si in prezent este construit, pe el aflandu-se 5 constructii conform planului cadastral..

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

Functiunea solicitata de investitor este «" P.U.Z. CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE" »
Certificatul de urbanism nr. 38/ 29.07.2019 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.
Pentru obiectivul de investitii: "P.U.Z. CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE" –Str Pecinisca, NR. 72C -se solicita:

- SCHIMBAREA DESTINATIEI TERENULUI DIN ZONA UNITATE PISCICOLA P+1, in "ZONA MIXTA - COMERCIAL, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA"
- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul adiacent : strada Pecinisca -strada de categoria a IIIa,colectoare
- PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din strada Pecinisca.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela . Accesele pietonale vor fi separate : pentru public, accese personal, aprovizionare
- SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei ±0,00 pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE ORASENESTI EXISTENTE

PR.27/2019 PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE

IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata nu dispune de posibilitate bransament la retelele tehnico-edilitare: alimentare energie electrica si telecomunicatii, alimentare apa si canalizare, alimentare gaze naturale, insa dispune de toata infrastructura necesara pentru extinderi ulterioare deja existenta in zona studiata precum urmeaza:

- alimentarea cu apa - se va executa prin bransament la sistemul de alimentare cu apa al pastravariei, reglementata din punct de vedere al gospodaririi apelor.
- evacuarea apelor uzate – se va realiza prin intermediul bazinului etans vidanjabil al pastravariei, reglementata din punct de vedere al gospodaririi apelor.
- Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.
- alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice.

Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
EVACUARE DESEURI MENAJERE
Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament (str. Pecinisca), fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vei plansa nr 4 reglementari urbanistice):

-NORD: 0,00m, respectiv 6.50m
-NORD-VEST: 0,00m
-EST: 3,00m
-SUD: 0,00m, respectiv 5,00m
REGIM MAXIM DE INALTIME –2D+P+3;

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 80%
C.U.T. COEFICIENTDE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 1

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

Indici si indicatori urbanistici:
REGIMUL DE ALINIERE –
ZM-conf alinieri zona maxim edificabil – min 0,00m, max 6,50m
ZC –nu e cazul

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente , indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

REGIM DE INALTIME – regim maxim de inaltime propus – pe subzonele functionale propuse:
–ZM–2D+P+3
–ZC – nu e cazul

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic si circulatia terenurilor:
In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:
terenuri aflate in domeniul public, din care:
–terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor

Din totalul teritoriului zonei studiate de 5283.16 mp.- circa 565.97 mp reprezinta teren apartinind domeniului public si circa 4828.00 mp reprezinta teren proprietatea persoanelor fizice sau juridice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE/JURIDICE	4828.00	89.5
S. DOMENIUL PUBLIC - CIRCULATII CAROSABILE Dn6/E70	565.97	10.5
S. TOTAL ZONA STUDIATA	5283.16	100.00

Circulatia terenurilor:
In zona studiata nu sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 32228	4828	0	4828
TOTAL		4828	0	4828

Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu
–nu este cazul

Masuri de identificare /delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile
–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

Masuri de protectie a mediului
-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
•realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat
•realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
•realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata
•amenajare spatii verzi aferente domeniului public

Reglementari -permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism
– Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.
– Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
– Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redate zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii -se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii -se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 2 zone principale - zona circulatiilor carosabile si zona terenurilor proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S.ZONA CIRCULATII - TEREN DOM. PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE)	565.97	10.5
S.ZONA INDUSTRIE - TEREN PROPR PRIVAT APARTINAND PERSOANELOR JURIDICE (Unitate Piscicola cu functiuni conexe)	4828.00	89.5
din care		
S. CONSTRUCTII	1621.00	33.5
S. SPATIU NECONSTRUIT	3207.00	66.5
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100.00

Din punct de vedere al zonificarii functionale a **propunerii** se poate identifica 2 zona principale:

ZM - ZONA MIXTA - COMERCIAL, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA
ZC – ZONA CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE SI PIETONALE.

BILANT TERITORIAL PROPUS	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S.ZONA CIRCULATII - TEREN DOM. PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE)	565.97	10.5	565.97	10.5
S.ZONA INDUSTIE - TEREN PROPR PRIVAT APARTINAND PERSOANELOR JURIDICE (Unitate Piscicola cu functiuni conexe)	4828.00	89.5	4828.00	89.5
S.ZONA MIXTA - TEREN PROPR PRIVAT (COMERT, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA)	-	-	4828.00	89.5
din care				
S. CONSTRUCTII	1621.00	33.5	2269.00	47.0
S. SPATIU NECONSTRUIT	3207.00	66.5	2559.00	53.0
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100.00	5383.16	100

3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apa - se va executa prin bransament la sistemul de alimentare cu apa al pastravariei, reglementata din punct de vedere al gospodaririi apelor.
- evacuarea apelor uzate – se va realiza prin intermediul bazinului etans vidanjabil al pastravariei, reglementata din punct de vedere al gospodaririi apelor.
- Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.
- alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice.

- Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aductiune; dezvoltari ale retelelor de

distributie din zona; modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.

Se va realiza prin bransament la sistemul de alimentare cu apa al pastravariei, reglementata din punct de vedere al gospodaririi apelor.

- Canalizare: îmbunatatiri și extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

Apele uzate menajere vor fi preluate in bazinul etans vidanjabil al pastravariei care este reglementat din punct de vedere al gospodaririi apelor. In eventualitatea extinderii retelei de canalizare municipale acestea se vor putea racorda extindere. Apele pluviale se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.

- Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

  Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin intermediul panourilor fotovoltaice, dispuse catre limita nordica a parcelei. Exista de asemenea o linie electrica subterana LES.

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

  Se va utiliza reteaua de telefonie mobila.

- Alimentare cu caldura: sisteme de încalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.

  Energia termica se va asigura pentru cladirea pastravariei prin intermediul unei centrale pe lemne cu gazeificare. Pentru cabana si piscina, se vor utiliza pompe de caldure cu current.

- Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.

  Nu e cazul

- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: constructii și amenajari specifice etc.
  Nu e cazul

3.7. **Protectia mediului**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).
  –nu este cazul –dezvoltarea urbanistica propusa este compatibila zonei de mixte cu activitati comerciale si mica productie nepoluanta cum ar fi unitati piscicole existente.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
  -nu este cazul
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
  - Se va folosii sistemul de epurare existent
- Depozitarea controlata a deșeurilor
  –conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă şi organizarea optimă a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma , prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate .
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
  Solutiile arhitecturale vor tine cont de declivitatea terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala.
  Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcari / accese pietonale, pe categorii . Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
  - nu este cazul
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
  - nu este cazul
- Refacere peisagistica și reabilitare urbana
  - nu este cazul

- Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz
  - Transformarea zonei studiata din functiunea de unitata piscicola, intr-una mixta cu unitati de cazare, loisir si petrecerea timpului liber cu posibile activitati de pescuit etc... va aduce un beneficiu calitativ activitatilor turistice din zona.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie și al retelelor edilitare majore.
  - nu este cazul

3.8. Obiective de utilitate publica

–LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia	nu e cazul	nu e cazul
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

–IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

–terenuri proprietate publica (de interes local)

–terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

-nu este cazul

PRIORITATI DE INTERVENTIE

-Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

-crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent , dezorganizat.

-crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

-crearea unor posibile spatii de cazare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI

-costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare

-costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului

-costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare

-costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei

-costuri privind realizarea protectiei mediului

-costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- nu e cazul

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

«" P.U.Z. CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE"- strada Pecinisca, Baile Herculane, Caras Severin. Generat de construirea unei anexe, amenjarari exterioare, jacuzzi si posibile dezvoltari ulterioare, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
-

Conditii de construibilitate/Regulamentul general de urbanism

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
- destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie amediului

- **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

PRIORITATI DE INTERVENTIE

- Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent , dezorganizat.
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca
- crearea unor posibile spatii de cazare
- reducerea presiunii la nivelul mobilitatii urbane privind deplasarile spre dotari de interes public din zona centrala

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica
- costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- nu este cazul
-
-

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent , dezorganizat.
- crearea unui front construit la strada Pecinisca, in masura in care :
- acesta se integreaza in cadrul construit existent
- realizeaza puncte de interes in parcursul pietonal , reconsiderand caracterul urban al zonelor reziduale
- preconizeaza crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca, crearea unor posibile spatii de cazare
- contribuie la reducerea presiunii la nivelul dotarilor de interes public din zona centrala a municipiului,prin crearea dotarilor de interes la nivel de cartier / zona de vecinatate
- urmareste reducerea presiunii la nivelul mobilitatii urbane privind deplasarile spre dotari de interes public din zona centrala

PLANUL URBANISTIC ZONAL -RECONSIDERARE URBANISTICAPRIVIND INDICII URBANISTICI IN ZONA STRADA PECINISCA –BAILE HERCULANE, CARAS-SEVERIN

reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei
Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei. Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii , contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Coordonator urbanism.
Arh.Urb. Flavian Florea

Intocmit,
Urb. Claudiu Diaconescu

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

5. ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, Strada Picinisca are strat de uzura din balast
	Accesibilitate buna la drumul principal Str. Pecinisca
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente si zonei cu potential turistic
Probleme de mediu	Terenul prezinta o declivitate medie ceea ce presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
	Din punct de vedere a folosirii energiilor regenerabile, pe terenul studiat sunt folosite atat surse solare cat si energia hidraulica a apelor curgatoare
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context turistic si investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului pe mai multe niveluri, prin terasari succesive, si sistematizarea verticala a terenului
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 32228	4828	0	4828
TOTAL		4828	0	4828

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE/JURIDICE	4828.00	89.5
S. DOMENIUL PUBLIC - CIRCULATII CAROSABILE Dn6/E70	565.97	10.5
S. TOTAL ZONA STUDIATA	5283.16	100.00

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUS	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S.ZONA CIRCULATII - TEREN DOM. PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE)	565.97	10.5	565.97	10.5
S.ZONA INDUSTIE - TEREN PROPR PRIVAT APARTINAND PERSOANELOR JURIDICE (Unitate Piscicola cu functiuni conexe)	4828.00	89.5	4828.00	89.5
S.ZONA MIXTA - TEREN PROPR PRIVAT (COMERT, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA)	-	-	4828.00	89.5
din care				
S. CONSTRUCTII	1621.00	33.5	2269.00	47.0
S. SPATIU NECONSTRUIT	3207.00	66.5	2559.00	53.0
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100.00	5383.16	100

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale
1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.

III. Zonificarea functionala
11. Unitati și subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

Sectiunea I – Utilizarea Functionala
Articolul 1- Utilizari admise
Articolul 2- Utilizari permise cu conditii
Articolul 3- Interdictii de utilizare
Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor
Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeasi parcela
Articolul 8- Circulatii si accese
Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor
Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor
Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara
Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate
Articolul 14 – Imprejmuiri
SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

V. Unitati teritoriale de referinta

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii:**

P.U.Z. Construire Piscina Exterioara, Jacuzzi, Anexa, Amenajari Exterioare

- **Amplasament**:

Orasul Baile Herculane, strada Pecinisca, nr. 72C, jud Caras-Severin; CF.32229.

- **Beneficiarul investitiei**:

SC.CRESCATORIA DE PASTRAV SRL, Municipiul Craiova, B-dul. Oltenia, nr12, Bloc155D, sc.1, ap4.

- **Proiectant General PUZ** :

DCMstudio plan SRL, DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39, Urb. Claudiu Diaconescu.

- **Subproiectant PUZ** :

Arhidesign studio SRL, DR.TR.SEVERIN, B-dul Tudor Vladimirescu, nr 3, Arh.Flavian Florea

- **Nr.proiect/Data elaborarii**:
  27/ 2019

CAP. I – PRINCIPII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detailata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.

Conform PUZ "Infiintare pastravarie in oras Baile Herculane, Sat Pecinisca, Judet Caras-Severin", aprobat prin HCL nr. 81/31.10.2012, amplasamentul are regim de construire continuu si/sau discontinu, de inaltime mica P + 1 cu inaltimea maxima admisibila a cladirilor = 6,0 m; folosinta actuala, teren imprejmuit.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din PUZ – CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE.
RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.
RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.
Odata cu aprobarea PUZ – CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

3. Domeniul de aplicare

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ.
Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitarurbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:

- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si
punctede transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.
- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu
reglementarile PUG si normele tehnice specifice.

- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural

Corobarand amplasarea parcelei in orasul Baile Herculane intr-o zona de productie piscicola cu regim de construire continuu si/sau discontinuu, in care cadrul natural este redus la spatii verzi amenjate si plantate in incintele construite, gradinile populatiei si plantatii de aliniament stradal cu arbori si arbusti, insa cadrul natural este prezent in vecinatatea zonei prin islazuri,

Relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a orasului Baile Herculane iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

Terenuri agricole din extravilan
Nu face obiect.
Terenuri agricole din intravilan
Nu face obiect.
Suprafete impadurite
Nu sunt suprafete impadurite in parcela.
Resursele subsolului
Nu este cazul.
Resursele de apa si platforme meteorologice
Nu este cazul
Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
Terenul se afla in zona de protectie a Parcului National Domogled – Valea Cernei
Zone construite protejate
PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

Organizarea activitatii de salubritate

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate

cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.
Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubrizare a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Caras Severin si/sau Consiliul Local Baile Herculane.
Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industiale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.
Conditiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

Procentul de ocupare a terenului
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasaca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrari de utilitate publica
Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.
Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice
Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public.
Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.
Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).
In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR
Pe amplasamentul prezentului PUZ , daca este cazul se va obtine avizul-acordul CN-CFR.

Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi
Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat
Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.
Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
a/ distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.
b/distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcursului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).
Prevederea in incinta studiata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;
Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

Accese carosabile
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Accesul din drumul public se face printr-un singur punct de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

Accese pietonale

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.
Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate. Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual.
Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.
In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

Realizarea de retele edilitare
Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.
In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor

existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei.
Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.
Parcelarea
Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, o singura parcela. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.
Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

Inaltimea cladirilor
Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Aspectul exterior al cladirilor
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.
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. (HG 525/1996, Art. 32).

Cladiri
Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
Pentru firme, totemuri, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spre drumul public cu respectarea Legii privitoare la amplasarea mijloacelor publicitare si a regulamentului local specific aprobat cu HCL.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.
Parcaje
Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizanduse platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii

incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.
Nu se admite parcarea autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.
Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

Spatii verzi
Spatii verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 20%.
Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Imprejmuire
Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA
11. Unitati si subunitati fuctionale
Unitatile si subunitatile functionale al ocuparii parcelei cu nr. cadastral 32229 – Baile Herculane, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL PROPUS		
	mp	%
S.ZONA CIRCULATII - TEREN DOM. PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE)	565.97	10.5
S S.ZONA MIXTA - TEREN PROPR PRIVAT (COMERT, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA)	4828.00	89.5
din care		
S. CONSTRUCTII	2269.00	47.0
S. SPATIU NECONSTRUIT	2559.00	53.0
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100

CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Parcela studiata in suprafata de 4828 mp, este conf. PUZ elaborat anterior zona piscicola
Prin PUZ initiat de SC.CRESCATORIA DE PASTRAV SRL, se schimba incadrarea subzonei la ZM – subzona mixta, de inaltime medie,2D+ P+3, cu regim de construire discontinuu.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, formând în mod continuu linearităţi comerciale şi de servicii de-a lungul arterelor principale din aria analizata şi segmente de linearităţi formate din diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de producţie concretă şi abstractă, în lungul principalelor artere de penetraţie în oraş şi al principalelor căi de comunicatie ale orasului Baile Herculane.
Zona studiata, se configureaza 2 zone functionale, identificate ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:
ZM - ZONA MIXTA - COMERCIAL, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA
ZC – ZONA CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE SI PIETONALE.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

ZM - Pentru această subzonă funcţională sunt admise urmatoarele utilizari:
-institutii, servicii si echipamente publice;
-sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
-hoteluri, **pensiuni**, agentii de turism;
-restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc;
ZC – nu este cazul

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

ZM– sunt admise cu conditionari urmatorele utilizari:
-cele cuprinse in PUZ si RLU PUG Baile Herculane aprobat cu HCL: productie nepoluanta, birouri, anexe, accese pietonale, spatii verzi,
ZC – nu este cazul

Art.3. Utilizari interzise.

ZM– sunt interzise urmatorele utilizari:
- cele cuprinse in PUZ si RLU PUG Baile Herculane aprobat cu HCL: functiuni poluante, productie poluanta,
ZC – nu este cazul

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)

ZM-Parcela se considera construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 500 mp si 12 metri la strada.
Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.
Conform actelor cadastrale, suprafata parcelei este de 4828 mp.;
Frontul la strada publica de cca 178 m (latura de sud);
-NORD: cca20m
-NORD-VEST: cca270m
-EST: cca80m
ZC – nu este cazul

Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZM- Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:
-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.
Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 04 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri :
In partea de vest a parcelei,pana in constructia pastravariei, retragerile fata de aliniament vor fi de 0 m.
In partea de est a parcelei, retragerile vor fi de min. 3 m la limita laterala estica, de minim 6 m la limita posterioara de nord, iar inspre drumul de access, partial retragerile vor fi de min. 5 m.
ZC – nu este cazul

Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

ZM- Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 04 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament (str. Pecinisca), fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

-NORD: 0,00m, respectiv 6.50m
-NORD-VEST: 0,00m
-EST: 3,00m
-SUD: 0,00m, respectiv 5,00m
REGIM MAXIM DE INALTIME –2D+P+3;

ZC – nu este cazul

Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
ZM- In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate). Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu funcctiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

ZC – nu este cazul

Art.8. – Circulatii si accese
ZM- Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, strada Pecinisca.
• conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.
• accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul public, strada Pecinisca prin breteaua de record cu latimea minima de 4,0 m.
• accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare (conf.Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

ZC – nu este cazul

Art.9. – Stationarea autovehicolelor
ZM- Stationarea autovehicolelor se va asigura doar in incinta;
*locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice;
- se vor asigura un minim de locuri de parcare, 1 loc la 2 camere de cazare si pentru personal cate 1 loc la 7 camere de cazare; la unitati mai mari de 20 camere se vor

asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare, situat in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.
*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;
Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces. Pentru parcari au fost prevazute spatii in interiorul parcelei, in partea estica.

ZC – nu este cazul

Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor
ZM- -inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate
suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
inaltimea maxima admisa este: 2D+P+3, cu regim de construire discontinuu.

ZC – nu este cazul

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor
ZM-Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si materiale cu fatada principala;
-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie şi un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;
-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

ZC – nu este cazul

Art.12. – Conditii de echipare edilitara
ZM– In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare, pentru care se realizeaza si un sistem de preepurarea lor inaintea racordarii la reteaua de canalizare existenta.
- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.
- investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

ZC – nu este cazul

Art.13. – Spatii libere si spatii plantate
ZM- Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;
- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;
- latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu de tuia tuns la inalatimea de max 2,20 metri;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

ZC – nu este cazul

Art.14. – Imprejmuiri
ZM- Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălţime de maxim 1,80m;
- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;
- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.
ZC – nu este cazul

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
ZM - POT maxim = 80%, conform PUZ

Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)
ZM - CUT maxim = 1 mpADC/mp.teren, conform PUZ

POT-ul si CUT-ul au fost calculate in functie de dimensiunile parcelei si a functiunii precum urmeaza (vezi plansa de reglementari aferente PUZ)

Indici urbanistici propusi		
NR. CAD.	POT	CUT
NC 32228	80%	1

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

PUZ – CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE cu regim de inaltime D+P+3E si RLU aferent pentru parcela cu suprafata de 4828 mp, nr. cadastral 32228, se inscrie conf. PUZ aprobat anterior in zona industriala – unitate piscicola, regim de inaltime P+1

Coordonator urbanism

Arh.Urb. Flavian Florea

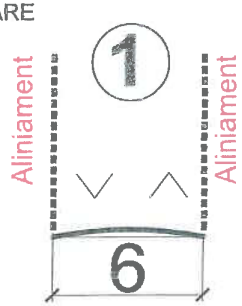
Intocmit,

Urb. Claudiu Ziganescu

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: DCM.studio@yahoo.com

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE
- ZM. Zona mixta - PARCELA CARE A GENERAT PUZ-UL FUNCT. CU CARACTER MIXT - COMERCIAL, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA
- ZC. Zona circulatii - TEREN DOMENIUL PUBLIC (CIRCULATIE CAROSABILA)
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- PANOURI FOTOVOLTAICE
- ACCES PE PARCELA
- ZONA LOCURI DE PARCARE
- ALINIERE PROPUSA



INDICI URBANISTICI

POT existent = 33%	POT max propus = 80%
CUT existent = 0.12	CUT max propus = 1
Rh existent = 2D+P+1	Rh max propus= 2D+P+3

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. Z.CIRCULATII TEREN DOM. PUBLIC (CIRCULATII CAROSABILE)	565.97	10.5	565.97	10.5
S. Z.MIXTA. TEREN DOM. PRIVAT AL PERS. JURIDICE - COMERT, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA	4828.00	89.5	4828.00	89.5
din care:				
S. CONSTRUCTII	2269.00	47.0	1621.00	33.5
S. SPATIU NECONSTRUIT	2559.00	53.0	3207.00	66.5
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100	5383.16	100

Nota:

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcela, acestea vor fi amplasata in zona de Sud-Est a terenului. Numarul si amplasarea lor vor fi stabilite prin documentatia de autorizatie - DTAC si vor respecta avizele si normele in vigoare.

Propuneri vizand protectia mediului:

- In etapa de constructie, pentru protectia aerului din zona, nu sunt necesare masuri speciale deoarece emisiile vor fi nesemnificative
- In etapa de constructie se vor amenaja corespunzator zonele de depozitare a materialelor de constructie si echipamentelor, a zonelor de garare a utilajelor si mijloacelor de transport, a zonelor de depozitare temporara a deseurilor, astfel incat sa se previna antrenarea de poluanti de catre apele meteorice
- Intrucat implementarea PUZ nu va genera un impact asupra solului si apei subterane nu sunt necesare masuri deosebite pentru diminuarea impactului.
- Deoarece mediul social economic va avea un impact pozitiv prin implementarea PUZ propus nu se pune problema unor masuri de diminuare a impactului in acest sens.
- Pentru diminuarea generarii de zgomot in perioada de constructie se vor utiliza mijloace de transport, utilaje si echipamente verificate tehnic care respecta nivelele admise de zgomot. De asemenea se va evita pe cat posibil lucrul pe timpul noptii cu utilaje si echipamente generatoare de zgomot.

PROIECTANT GENERAL
DCMstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com
DCM STUDIO

SUBCONTRACTANT
ARHIDESIGNstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
Bdul. Tudor Vladimirescu Nr. 3
TEL. +40 723 996618
EMAIL: arhidesign.studio@yahoo.com

SC. CRESCATORIA DE PASTRAV SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE
Oras Baile Herculane, Pecinisca, nr.72C
Jud. Caras Severin

	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA	
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU	
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU	

SCARA 1:1.000
DATA 10/2019

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

REV.NR -
PL.NR U 04

PR.NR 27/2019
FAZA PUZ

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATILOR (DIN RIDICAREA TOPO)
- ZONA INDUSTRIALA - UNITATE PISCICOLA
- CONSTRUCTIE PASTRAVARIE
- CONSTRUCTIE LOCUINTE + BIROURI
- CONSTRUCTIE ANEXA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ACCES PE PARCELA

REGIMUL JURIDIC

TERENUL ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL ORASULUI BAILE HERCULANE SI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE

REGIMUL ECONOMIC

TERENUL ESTE OCUPAT DE URMATOARELE CONSTRUCTII:

Cod	Suprafata constr.la sol (mp)	Mentiuni
C1	1080	S. construita desfasurata: 1080 mp, constructie pastravarie
C2	180	S. construita desfasurata: 360 mp, cladire locuinta + birouri, S+P, fara lift
C3	191	S. construita desfasurata: 191 mp, constructie pastravarie
C4	30	S. construita desfasurata: 30 mp, constructie anexa, fara lift
C5	140	S. construita desfasurata: 241 mp, cladire locuinta din caramida, fara lift
TOTAL	1621	

BILANT TERITORIAL

	mp	%
S. ZC. - TEREN DOM. PUBLIC (CIRCULATII CAROSABILE)	565.97	10.5
S. ZI - TEREN DOM. PRIVAT APARTINAND PERS. JURIDICE - PASTRAVARIE CU FUNCTIUNI CONEXE.	4828.00	89.5
din care:		
S. CONSTRUITĂ	1621.00	33.5
S. SPAȚIU NECONSTRUIT	3207.00	66.5
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100

Tabel Disfunctionalitati

Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, Strada Picinisca are strat de uzura din balast
	Accesibilitate buna la drumul principal Str. Pecinisca
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente si zonei cu potential turistic
Probleme de mediu	Terenul prezinta o declivitate medie ceea ce presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
	Din punct de vedere a folosirii energiilor regenerabile, pe terenul studiat sunt folosite atat surse solare cat si energia hidraulica a apelor curgatoare
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context turistic si investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului pe mai multe niveluri, prin terasari succesive, si sistematizarea verticala a terenului
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

INDICI URBANISTICI

POT existent = 33%
CUT existent = 0.12
Rh existent = 2D+P+1

PROIECTANT GENERAL

DCMstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM STUDIO

SUBCONTRACTANT

ARHIDESIGNstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
B-dul. Tudor Vladimirescu Nr. 3
TEL. +40 723 996618
EMAIL: arhidesign.studio@yahoo.com

SC. CRESCATORIA DE PASTRAV SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE
Oras Baile Herculane, Pecinisca, nr.72C
Jud. Caras Severin

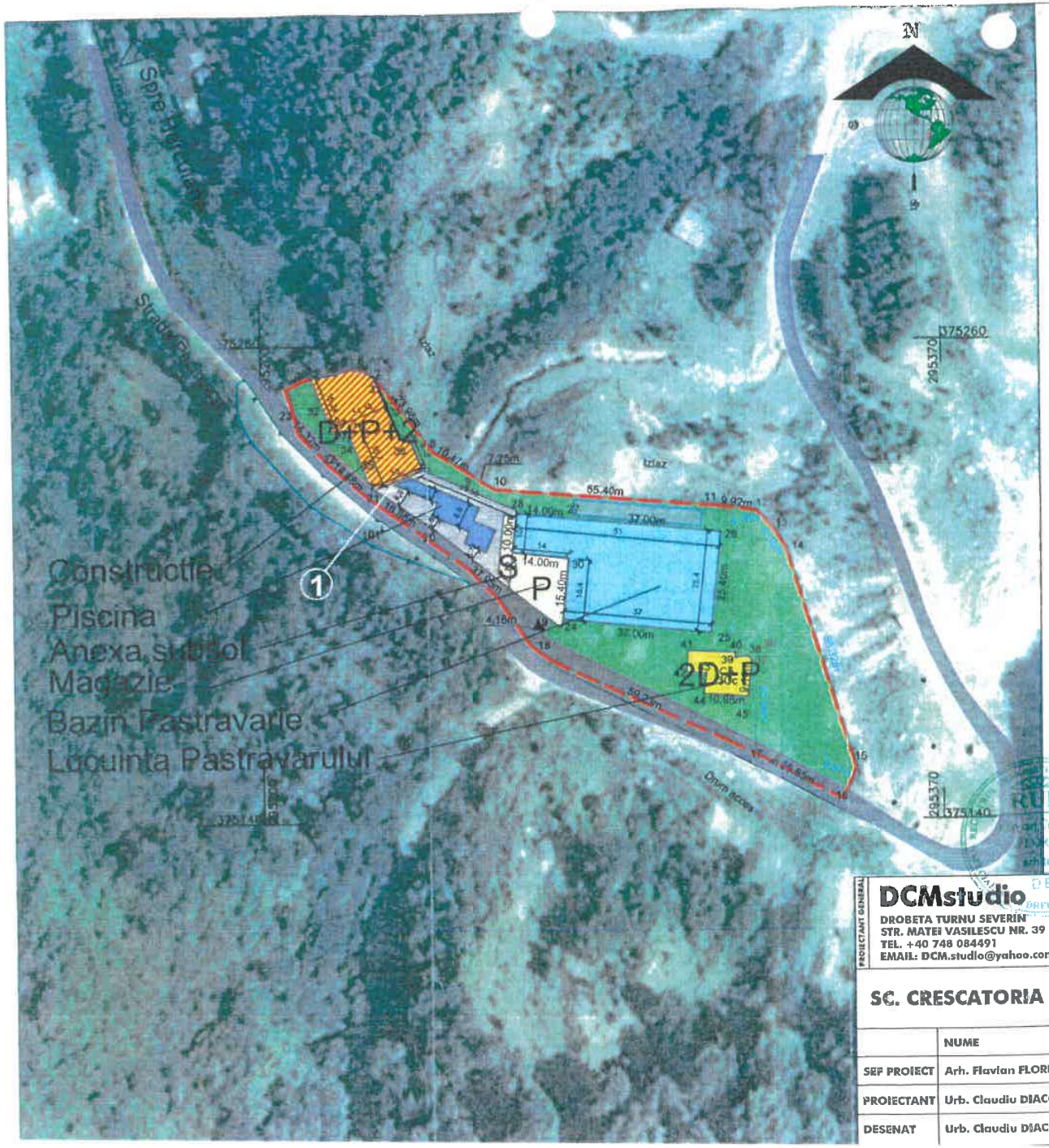
	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA	
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU	
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU	

SCARA 1:1.000
DATA 10/2019

SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

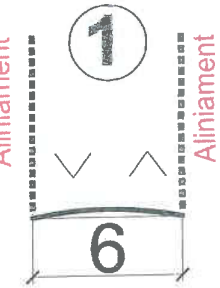
REV.NR -
PL.NR **U 03**

PR.NR 27/2019
FAZA PUZ



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATILOR (DIN RIDICAREA TOPO)
- CONSTRUCTIE PASTRAVARIE
- CONSTRUCTIE LOCUINTE, TURISM, BIROURI, AGREMENT
- PISCINA, JACUZZI
- ZONA DECK PISCINA
- CONSTRUCTIE LOCUINTE
- CONSTRUCTIE ANEXA
- SPATIU VERDE
- PANOURI FOTOVOLTAICE
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ACCES PE PARCELA



INDICI URBANISTICI

POT existent = 33%	POT max propus = 80%
CUT existent = 0.12	CUT max propus = 1
Rh existent = 2D+P+1	Rh max propus= 2D+P+3

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. Z.CIRCULATII TEREN DOM. PUBLIC (CIRCULATII CAROSABILE)	565.97	10.5	565.97	10.5
S. Z.MIXTA. TEREN DOM. PRIVAT AL PERS. JURIDICE - COMERT, SERVICII, AGREMENT, TURISM, PRODUCTIE NEPOLUANTA	4828.00	89.5	4828.00	89.5
din care:				
S. CONSTRUCTII	2269.00	47.0	1621.00	33.5
S. SPATIU NECONSTRUIT	2559.00	53.0	3207.00	66.5
S. TEREN STUDIAT	5383.16	100	5383.16	100

PROIECTANT GENERAL
DCMstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com
DCM STUDIO

SUBCONTRACTANT
ARHIDESIGNstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
B-dul. Tudor Vladimirescu Nr. 3
TEL. +40 723 996618
EMAIL: arhidesign.studio@yahoo.com

SC. CRESCATORIA DE PASTRAV SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PISCINA EXTERIOARA, JACUZZI, ANEXA, AMENAJARI EXTERIOARE
Oras Baile Herculane, Pecinisca, nr.72C
Jud. Caras Severin

	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA	
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU	
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU	

SCARA 1:1.000
DATA 10/2019

PROPUNERE DE SOLUTIE ARHITECTURALA

REV.NR -
PL.NR **U 07**

PR.NR 27/2019
FAZA PUZ