

FOAIE DE CAPĂT

denumirea investiției	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE
amplasament	Orasul BAILE HERCULANE, extravilan, CF 31570, nr. cad. 31570 Jud. Caraș-Severin
beneficiarul investiției	TERFALOAGA VIORICA- MARIA si TERFALOAGA FLORI-ILIE
proiectant general	S.C SIDAG PROJECT S.R.L. str. Parcului nr. 21, ap. 2, Giroc, jud. Timiș
nr. proiect	5 /2022
șef de proiect	Arh. BOLDOG ELEMER
faza de proiectare	AVIZE
data elaborării	August 2022

Întocmit
Arh. Paula Adamescu

Șef proiect,
Arh. Boldog Elemer



CUPRINS

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere	4
1.1. Date de recunoastere PUZ	4
1.2. Obiectul lucrării	4
1.3. Surse documentare	5
2. Stadiul actual al dezvoltării	6
2.1. Evolutia zonei	6
2.2. Incadrare in localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulatia	10
2.5. Ocuparea terenului	10
2.6. Echipare edilitara	11
2.7. Probleme de mediu	13
2.8. Optiuni ale populatiei	14
3. Propunere de dezvoltare urbanistica	14
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	14
3.2. Prevederi ale P.U.G.	15
3.3. Valorificarea cadrului natural	15
3.4. Modernizarea circulatiei	16
3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial	16
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	17
a. Alimentare cu apa	17
b. Canalizare	18
c. Alimentare cu energie electrica	18
d. Telecomunicatii	18
e. Alimentare cu gaze naturale	18
f. Incalzire	18
g. Gospodarie comunala	18
3.7. Protectia mediului	18
3.8. Norme de igiena	20

3.9. Obiective de utilitate publica.....	22
4. Anexe	23
4.1. Documente de identificare a beneficiarului	23
4.2. Certificat de urbanism.....	23
4.3. Studii de fundamentare	23
4.4. PUG Baile Herculane	23

B. BORDEROU PIESE DESENATE

VOL. I – ARHITECTURA

Suport topografic PUZ, UAT Baile Herculane	
Plan de incadrare in zona, plan de situatie existent sc. 1:500, 1:5000.....	U-01
Situatia existenta, sc. 1:500	U-02
Situatia propusa- reglementari urbanistice, sc. 1:500	U-03
Situatia propusa- mobilare urbana, sc. 1:250	U-04
Situatia propusa- plan retele edilitare, sc. 1:250	E-01
Situatia propusa- plan retele edilitare, sc. 1:250	E-02

Şef proiect,
Arh. Boldog Elemer



DETALIERE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere PUZ

BENEFICIARUL OBIECTIVULUI DE INVESTITII:	TERFALOAGA VIORICA- MARIA si TERFALOAGA FLORIN ILIE
DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE
AMPLASAMENT:	EXTRAVILAN, LOC. BAILE HERCULANE
EXTRAS CF:	CF NR. 31570, NR. CAD. 31570 BAILE HERCULANE, JUD. CARAS- SEVERIN
FUNCTIUNI:	CASA DE VACANTA

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea proprietarilor, in vederea obtinerii avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 314 din 08.07.2022 eliberat de Consiliul Judetean Caras Severin, pentru ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE, pe parcela in suprafata de 1332 mp, avand CF nr. 31570, faneata in extravilanul localitatii Baile Herculane judetul Caras- Severin.

PUZ-ul ce urmează a fi elaborat va stabili reglementări specifice zonei; funcțiunile zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament, distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; caracteristicile arhitecturale ale clădirilor (materiale admise), circulații, parcuri, zone verzi, alinieri și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile OG pentru modificarea și completarea L350/2001, HG 525/1996, și OG 27/2008.

Conform solicitării beneficiarului, documentația P.U.Z., împreună cu R.L.U., se va concentra asupra următoarelor aspecte esențiale:

- Asigurarea continuității fizice și funcționale a cadrului natural și construit din zona de nord, raportat la orașul Băile Herculane ca unitate administrativă de bază și stimularea interesului economic și turistic;
- Stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonei balneo-turistice din orașul Băile Herculane, raportate la dezvoltările localității în ansamblul ei;
- Reglementarea modului de utilizare a terenului și construcțiilor;

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Analizarea zonei funcționale și a disfuncționalităților existente
- Propunerea unor reglementări unitare, raportat la funcțiunile admise ale zonei, indicii caracteristici (POT, CUT, înălțime, parcele minime, accese)
- Detalierea prevederilor referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor (amplasare, dimensionare, realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori)
- Stabilirea categoriilor de construcții pentru care autorizarea se poate face direct, fără PUD;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului
- Rezolvarea circulației, parcajelor și acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de construcții specifice zonelor.

Obiectivul de investiție se va proiecta și realiza având în vedere elementele urbanistice specifice ale amplasamentului, respectiv:

- plansa "Densități, regim de înălțime, U.T.R. Reglementări" PUG orașul Baile Herculane
- Regulament Local de Urbanism Baile Herculane
- Strategie de dezvoltare locală Baile Herculane, Septembrie 2020
- trasare topografică a geometriei parcelei extras CF nr. 31570
- studiu geotehnic
- vecinătățile amplasamentului
- caii de comunicații vecine
- construcțiile aflate în vecinătatea amplasamentului
- rețeaua hidroedilitară urbană existentă în zona

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior

- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și normele metodologice de aplicare;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000;
- Plan Urbanistic General al orașului Băile Herculane – proiect nr. 4061/1996, aprobat prin HCL nr. 16/23.03.1999;
- Planul de Management al Parcului Național Domogled – Valea Cernei;

- Planul de Amenajare al Teritoriului jud. Caras-Severin, 2004-2014 – proiect nr. 97/4429/2003;
- Planul integrat de dezvoltare PIDU – 2012;
- Strategia de dezvoltare a orasului Baile Herculane, actualmente statiunea balneara in conformitate cu prevederile HG 1016/2011;

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

Orașul Băile Herculane este cea mai veche stațiune balneo-climaterică din România și una dintre cele mai vechi din lume, geografia și istoria localității determinându-se reciproc.

În conformitate cu Hotărârea Guvernului (HG) nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice- Anexa 5 (Lista localităților atestate ca stațiuni turistice de interes național, respectiv local), Băile Herculane este încadrată în categoria stațiunilor turistice de interes național.

Ca o recunoaștere și asumare a statutului său, temele incluse în stema orașului sunt patrimoniul cultural și patrimoniul natural al Văii Cernei, toate având o valoare excepțională.

Bazele stațiunii au fost puse în anul 102 d.Ch. de Împăratul Traian și atestarea documentară din anii 153 d.Ch., romanii introducând în Dacia cultul balnear preluat de la greci.

În perioada civilizației romane stațiunea a constituit un important punct de atracție pentru aristocrația Romei antice. Impresionați de excepționala putere tămăduitoare a apelor sacre de pe Valea Cernei, romanii veniți în Dacia le-au închinat un adevărat cult balnear sub semnul tutelărilor al lui Hercule (Fig. 1.). Din timpul romanilor au rămas numeroase vestigii: ape ducte, băi, statui, monede, tabule votive ridicate ca semne de mulțumire aduse zeilor pentru vindecare.

După 1718 (anul Păcii de la Passarowitz) Băile Herculane sunt parte al imperiului austriac iar din 1736 se pornește reconstrucția și modernizarea băilor, a căilor de acces, grănicerii bănațeni construind majoritatea edificiilor din stațiune, care poartă amprenta stilului baroc austriac. În 1736 generalul Andreea Hamilton, guvernator al Banatului din partea regelui Carol, reclădește băile și menționează existența termelor. Izvorul cu cel mai mare debit este Hercules, care are emergența sub Hotelul Roman (Baia nr. 9). Stațiunea este vizitată de-a lungul timpului de mari personalități, între care: împăratul Iosif al II-lea, împăratul Francisc I și împărăteasa Carolina a Austriei, ca și împăratul Franz Iosef, cel care în 1852 menționează Băile Herculane ca fiind „cea mai frumoasă stațiune de pe continent”.

Din prima jumătate a secolului al XIX-lea stațiunea de pe malul Cernei a intrat într-o nouă epocă. În anul 1817 numele stațiunii a fost schimbat din Băile Mehădiei în Băile Herculane pentru a nu crea confuzii între stațiunea de pe Valea Cernei și localitatea Mehădia situată pe Culoarul Timiș-Cerna, la 10 km distanță. Tot atunci au fost ridicate majoritatea clădirilor din jurul Pieței Hercules, care durează până astăzi. Cea mai veche dintre aceste clădiri datează din 1811, (fostul) sediul S.C. Hercules S.A., care încă mai fi văzută astăzi în forma inițială. În același an s-a construit drumul care leagă Piața Hercules de Hotelul Roman.

În decursul secolului XX, dotarea tehnico-edilitară a evoluat și diversificarea metodelor de tratament, de la cura balneară clasică la diverse metode de fizio și electroterapie, masaj, acupunctură, etc. conferind stațiunii un înalt grad de atractivitate la nivel național și internațional. Multiplele mijloace de recreare și divertisment, restaurante, baruri, terase de vară, bazine de înot cu apă termală, saună, masaj, biliard, etc., precum și posibilitățile de drumeție și excursii în Băile Herculane și pe Valea Cernei au constituit o atracție în plus pentru vizitatori și turiști.

După 1990, stațiunea și-a pierdut treptat atractivitatea, înregistrându-se o degradare constantă a patrimoniului specific (clădiri, infrastructură și servicii), în condițiile unui proces de privatizare care nu a contribuit la relansarea stațiunii, reducându-se numărul de specialiști, în special al celor cu profil balnear, dar și al vizitatorilor / turiștilor.

2.2. Incadrare în localitate

Considerații generale

Principalele elemente de atracție ale zonei sunt date de peisajul natural, de o frumusețe spectaculoasă și impunătoare, ca și vegetația și fauna deosebit de bogate din Parcul Național Domogled-Valea Cernei, de aerul atmosferic puternic ionizat natural, similar celui ce poate fi respirat la o altitudine de 3.000 m, și nu în ultimul rând de izvoarele termominerale, sărate și sulfuroase, din cadrul stațiunii. Din punct de vedere al mediului natural și al mediului urban, teritoriul administrativ al orașului Băile Herculane poate fi luat în considerare prin cele două zone cu regimuri administrative și de protecție a mediului total diferite, și anume:

- Orașul propriu-zis, amplasat în lungul Râului Cerna în Depresiunea Herculane și în care se desfășoară activitățile umane, reprezentate în principal de locuire și de serviciile turistice și balneare. Intravilanul orașului este administrat, pe baza Planului Urbanistic General și a legislației în vigoare, de către Primăria și Consiliul Local al orașului Băile Herculane.
- Parcul Național Domogled –Valea Cernei, care înconjoară orașul pe trei laturi, și care are statut de arie naturală protejată. Parcul este administrat de RNP ROMSILVA –Administrația Parcului Național Domogled –Valea Cernei RA, și sub coordonarea acesteia, fondul forestier proprietate de stat este administrat de Ocolul Silvic Herculane, iar fondul forestier proprietate privată este administrat direct de proprietari pe baza studiilor de amenajare elaborate de agenți autorizați.

Parcela care face obiectul prezentei documentații este cuprinsă în aria Parcului Național Domogled-Valea Cernei.

Caracteristicile amplasamentului

Regimul juridic: Terenul este situat pe teritoriul administrativ al orașului Baile Herculane, în extravilanul orașului Baile Herculane, proprietatea lui Terfaloaga Viorica-Maria cota actuală 1/4 și Terfaloaga Florin-Ilie cota actuală 3/4, conform extras de Carte Funciara nr. 31570 Baile Herculane; în aria Parcului Național Domogled- Valea Cernei, adiacent drumului național DN 57D.

Parcela, teren extravilan cu suprafața de 1332 mp, are forma aproximativ dreptunghiulară, având frontul de 22.00 m și o desfasurată minimă în adâncime de 58.95 m.

Terenul se situeaza in zona BT- zona unitati balneo-turistice conform PUG Baile Herculane.

Vecinatati:

- la nord, est- parcele private, extravilan, faneata
- la sud- pacela private, intravilan, faneata
- la vest- Drumul National 57D

2.3. Elemente ale cadrului natural

Orasul Băile Herculane este situat în partea de Sud-est a Județului Caraș Severin (în regiunea istorică Banat), la extremitatea vestică a Carpaților Meridionali, fiind învecinat cu Munții Mehedinți la vest și cu Munții Cernei la est și localizată în Valea Cernei, pe ambele maluri ale râului, aproape de locul unde acesta se întâlnește cu râul Belareca, la o distanță de circa 18 km în amonte de vărsarea Cernei în fluviul Dunărea. Băile Herculane este cel mai mic oraș între cele opt localități urbane ale județului, după numărul de locuitori.

Peisajul natural: Zona stațiunii Băile Herculane se caracterizează prin prezența a două elemente geografice definitorii: munții calcarosi cu versanți abrupti și culoarul tectonic al Cernei. Ansamblul acestor puncte de reper au dus la crearea unui peisaj natural unic, spectaculos și impunător. Valea Cernei este îngusta pe cea mai mare parte a lungimii sale și prezintă versanți abrupti, rectilinii, cu verticalitate pronunțată și înălțimi care ajung uneori la 400 - 500 m. Raul Cerna are un curs cvasi rectiliniu, orientat NNE – SSV până în aval de Băile Herculane, la Pecinișca, de unde face un cot brusc spre vest, iar mai în aval, de la Gara Băile Herculane, unde primește cel mai important afluent, Belareca, își schimbă direcția spre sud, până la confluența cu fluviul Dunărea, în golful Orșova al Lacului Porțile de Fier I. În arealul orasului versanții, mai ales la baza lor, sunt bine împaduriti cu paduri de foioase și pin, dar în partea superioară a lor, în special în cazul versanților calcarosi abrupti, vegetația lipsește cu desăvârșire, peisajul fiind caracterizat de expunerea directă a rocilor calcaroase.

Peisajul antropic: Orasul Băile Herculane este situat în întregime în lungul râului Cerna, în depresiunea îngusta a Cernei și reprezintă o imagine tipică pentru o stațiune balneară de tip montan cu renume dobândit în sute de ani de existență. Deși se află la altitudine de doar 150-170 metri, caracterul montan este dat de îngustimea depresiunii și de versanții abrupti. Din punct de vedere al peisajului antropic orasul se caracterizează prin forma specifică liniară, aproape rectilinie pe toată lungimea sa, mai puțin în partea din aval, în zona satului Pecinișca, unde formează un cot puternic spre vest. Longitudinal orasul prezintă două axe principale de circulație situate pe ambele maluri ale râului Cerna, ce traversează în lung întreaga localitate, și care se întretaie din loc în loc, și din care pornesc doar în mod izolat câteva strazi locale.

Morfologic, Valea Cernei, de origine tectonică, are în cea mai mare parte versanți abrupti, rectilinii, cu o verticalitate pronunțată și înălțimi care ajung până la 400-500 m. În perimetrul acestei zone apare o diversitate accentuată de roci, de la sisturi cristaline la roci sedimentare. Fiecare dintre aceste roci imprimă o notă aparte reliefului. Fundamentul Văii Cerna este constituit din granit, care

apartine unui anticlinal. Partea apuseana a anticlinalului este bine dezvoltata, fiind formata dintr-o cununa de calcare masive, acoperita de straturi de marne de varsta Cretacicului Inferior, peste care sau asternut o serie de straturi jurasice si cretacice rasturnate, incheiate la randul lor de sisturi cristaline. Un aspect demn de luat in seama este asimetria bazinului Cernei. De la obarsie si pana la treimea inferioara, versantul drept este constant mai inalt, cu cateva sute de metri fata de cel opus. Spre varsare, inasa, se constata o schimbare a modului de distribuire a inaltimilor, in timp ce culmea vestica din Varful Arjana (1513 m) scade treptat pana sub 900 de metri. Inaltimile din est, chiar din dreptul Bailor Herculane se mentin la peste 1000 m (Domogled, 1500 m). Partea sudica a Muntilor Cernei apartin in cea mai mare parte domeniului autohton: un complex de roci cristaline, sisturi cloritoase verzi, gnaise granulare.

Geologic, localitatea Baile Herculane se situeaza in zona de contact geologic dintre formatiunile cristalofiliene ale faciesului amfibolitic si cele apartinand complexului petrografic cristalofilian, de varsta anteproterozoic superior-paleozoic. Cele mai mari inaltimi corespund sisturilor cristaline, iar in partea de sud si vest se afla conglomerate, gresii, sisturi argiloase si calcare.

Clima caracteristică zonei este temperat continentală cu influența sub-mediteraneană, cu o temperatura medie anuală de 14°C (in medie 22°C in iulie si 1°C in ianuarie) si cu precipitatii medii anuale de circa 750 mm. Clima se caracterizeaza in general prin ierni blande, veri racoroase, primaveri timpurii si de scurta durata, si toamne lungi. Caracteristica principala a climei din depresiunea Baile Herculane este data inasa de aerul puternic ionizat (2000 ioni negativi pe cm³), ce constituie, alaturi de apele termale si de cadrul natural protejat, cea de-a treia resursa naturala locala importanta.

Parcul Național Domogled-Valea Cernei este al doilea ca mărime din România și singurul care cuprinde un bazin hidrografic ca „o mare ecologică”, celelalte bazine fiind în general suprapuse masivelor muntoase.

Parcul acoperă una dintre cele mai interesante zone din țară, în care încă din anul 1932, s-a constituit una dintre primele rezervații științifice ale României. Astfel, toate speciile de plante și animale sau peisaje naturale sunt protejate prin lege

Din punct de vedere administrativ, parcul se desfășoară pe teritoriul a trei județe: Caraș-Severin, Mehedinți și o mică porțiune din județul Gorj.

Accesul se face din sud prin stațiunea Băile Herculane(pe drumul european E70), din est se poate ajunge direct în zona centrală a parcului pe drumul județean care leagă localitatea Baia de Aramă de stațiunea Băile Herculane, iar dispre nord, se poate ajunge pe ruta Uricani-Câmpul lui Neag.

Parcul are o suprafață de 60.100 ha, care include următoarele arii protejate:

- Rezervațiile Domogled-Valea Țăsnei-Vârful lui Stan (4.000 ha);
- Platoul Coronini-Bedina (2.900 ha);
- Geanțurile Cernei (1.900 ha);
- Ciucevele Cernei (1.200 ha);
- Iana-Craiova (800 ha);
- Piatra Cloșanilor (1.700 ha);
- Cheile Corcoaia și Cheile Cloșanilor (10 ha).

2.4. Circulația

Stațiunea Băile Herculane este accesibilă pe toate mijloacele de transport, o descriere detaliată a accesibilității fiind inclusă la punctul 4 al acestui lucrări „Infrastructură urbană și servicii”. Stațiunea se află pe principala arteră de circulație feroviară și rutieră București – Timișoara, prin care se leagă de cele mai importante capitale ale Europei. În principal, accesul la stațiune se face astfel:

- Rutier: la 5 km față de D.N. 6 (E 70), la o distanță de 380 km de București;
- Feroviar: rută internațională București - Timișoara – Budapesta (Gara Băile Herculane);
- Aerian: Caransebeș (80 km), Craiova (160 km) și Timișoara (170 km).

Accesul pe parcela se face de pe latura vestică, din DN 57D.

2.5. Ocuparea terenului

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Folosința actuală - fanee (LOT 1), conform extras de Carte Funciara nr. 31570 Baile Herculane. Destinația stabilită - teren aflat în zona BT (UTR 19) - unități balneo-turistice, zona de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ sau PUD, conform reglementării PUG Baile Herculane, Conform HCL nr. 58/11.08.2004, se specifică zona fiscală C a amplasamentului.

Relaționări între funcțiuni

Între funcțiunile existente în proximitate și funcțiunea propusă pe parcela, există o cooperare funcțională, întrucât deservesc zona balneo-turistică în care se află: strand termal, unități de cazare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Există construcții pe parcelele din vecinătatea sudică, densitatea construcțiilor fiind redusă.

Înspre nord, la o distanță de aproximativ 400 m de limita de proprietate a parcelei este strandul termal Izvoare.

Înspre sud-vest, la o distanță de aproximativ 70 m este campingul Herculane Izvoare.

În imediată vecinătate, la vest există o casă parter, la o distanță de minim 33.63 m față de construcția propusă prin PUZ și la minim 8.96 m față de limita parcelei.

Înspre sud, cea mai apropiată construcție este o casă P+M, la o distanță de minim 21.35 m față de construcția propusă prin PUZ și la minim 18.20 m față de limita parcelei.

În vecinătatea estică, nu există construcții pe o distanță de cel puțin 100 m.

În stadiul actual, terenul supus reglementării este liber de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente sunt durabile sau semidurabile, într-o stare bună sau satisfăcătoare.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine

Pe parcela studiată se propune a se construi o casă de vacanță cu două apartamente, care să deservască beneficiarii PUZ.

Asigurarea cu spatii verzi

Conform planului de incadrare in zona- Parcul National Domogled-Valea Cernei, plansa U-02, parcela se afla partial in zona de dezvoltare durabila (67.75%), partial in zona de conservare durabila ($S=177.03\text{mp}$, 13.29%) si partial in zona de protectie integrala ($S=252.60\text{mp}$, 18.96%).

Constructia si amenajarile sunt propuse pe zona de dezvoltare durabila si pe zona de conservare durabila, fara sa afecteze zona de protectie integrala a Parcului National Domogled- Valea Cernei. Spatiile verzi vor fi amenajate cu alei semicarosabile si pietonale, locuri de odihna si foisoare.

Riscuri naturale

Zona este amplasata pe teren inclinat, pe valea raului Cerna. Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp. Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,20g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$. Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m. Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant: In zona studiata intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Pe amplasament nu exista constructii deci nu se impun masuri pentru reducerea riscului seismic la constructiile existente. Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii: Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii pe cursuri de apa conform anexa 5 din Legea 575-2001. Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/ redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren: Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor mediu si o probabilitate de alunecare redusa, conform anexa 6 din Legea 575-2001. Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001. Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri, POT, CUT), stabilizare (plantari, ranforsari) sau conditii speciale de fundare deoarece zona nu este afectata de alunecari de teren.

Principalele disfunctionalitati:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare terenului studiat;
- Inexistenta retelelor de utilitati conform cerintelor din situatia propusa;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a subzonei.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al utilitatilor, in vecinatatea amplasmentului exista retele de apa stradala si de energie electrica.

Alimentare cu apa

Sursa de apă a oraşului este lacul de acumulare Herculane, de unde apa este captată și transportată la uzina de apă. Aceasta dispune de o stație de tratare, stație de pompe și un rezervor de 1 500 mc.

De aici apa este transportată printr-o conductă ce urmărește traseul drumului ocolitor și alimentează cele două rezervoare de câte 1 000 mc. din spatele hotelurilor Afrodita și Diana. Stația de tratare este în stare avansată de deteriorare, rețeaua de aducțiune, în lungime de 9,74 km este corodată pe o lungime de cca 2 km (oțel) și este necesară înlocuirea pe această lungime, rezervoarele de apă de asemenea necesită reabilitare sau înlocuire iar stația de pompare are structura în stare avansată de degradare și este echipată cu pompe energofage necesitând intervenții pentru reabilitare. Rețeaua de distribuție în lungime de 20,6 km este realizată din PEID (13,7 km) și oțel (6,9 km).

Rețeaua de alimentare cu apă este în stare buna și face față consumurilor maxime. Rețeaua de distribuție mai veche are o lungime de 48 km și prezintă un grad avansat de uzură, necesitând înlocuiri pe anumite tronsoane.

Rețeaua de alimentare cu apă potabilă este administrată de S.C. AQUACARAS S.A.

Canalizare

Orașul dispune de o rețea menajeră și pluvială dezvoltată parțial. Datorită pantelor mari, în special în zonele de deservire în emisar se produc revărsări pe versantul stâng al muntelui Domogled. Canalizarea funcționează în mod divizor, apele meteorice fiind deversate direct în Cerna, fără epurare prealabilă.

Conductele de canalizare menajeră și căminele menajere, sunt în mare parte colmatate și nu sunt în stare de funcționare.

Alimentarea cu energie electrica

Pe teritoriul localității nu există nicio stație de transformare. Liniile aeriene de 20 kV care asigură energia electrica pentru localitatea Băile Herculane sosesc din stațiile de 110/220 kV de la Topleț și Crușovăț. Din acestea sunt racordate 41 de posturi de transformare, cu putere instalată de aproximativ 8 MW, folosindu-se în continuare LEA de 20 kV. Lungimea instalațiilor de medie tensiune este de aproximativ 40 km, fiind modernizată în proporție de 80% iar lungimea instalațiilor de joasă tensiune este de cca 49 km, fiind modernizată în proporție de 65%. În prezent sunt începute lucrări de modernizare a două tronsoane de linii electrice subterane de medie tensiune, a două posturi de transformare și a instalațiilor de joasă tensiune în zona Fabricii de Var. În cadrul uzinei electrice de la barajul lacului de acumulare Herculane sunt amplasate trei generatoare de curent de 12,14 și 17 kWh, care în orele de vârf intră în funcțiune, fiind racordate la sistemul energetic național. Pe traseul conductei ce aprovizionează uzina de apă a orașului este amplasat un generator de curent de 47 kWh care, de asemenea, este conectat la SEN.

Gospodăria comunală

Gestiunea deșeurilor urbane o detine SC ECOLOGICA SRL. Deșeurile menajere sunt sortate la Statia de Transfer amplasata în vecinatatea vechii haldine, iar deșeurile biodegradabile împreună cu surplusul de sortare se depozitează final la depozitul județean de deșuri amplasat la Lupac. Metoda de colectare este combinată. Se folosesc recipiente de 110 l. și containere de 1 mc. Transportul deșeurilor se face cu o autogunoiera compactoare și cu un cap tractor cu autocontainer.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea aerului(Sursa: ARPM Timisoara –Raport Anual privind starea factorilor de mediu in Regiunea Vest la nivelul anului 2008, Cap.VII.1 Calitatea Aerului)

Calitatea aerului atmosferic în orasul Baile Herculane nu este afectata de poluanti emisi de surse de tip industrial, iar pentru sursele de tip urban poluantii emisi sunt la niveluri ce nu depasesc in general protectia receptorilor: populatia, mediul natural si mediul construit. Principala substanta poluanta a aerului atmosferic in Baile Herculane este reprezentata de pulberile sedimentabile; in campaniile de monitorizare a calitatii aerului atmosferic, desfasurate de APM Resita, inregistrandu-se o frecventa medie a depasirilor limitelor maxime admisibile de pana la 12%.

Calitatea apei(Surse: ARPM Timisoara –Raport Anual privind starea factorilor de mediu in Regiunea Vest la nivelul anului 2008, Cap.VII.2 Calitatea Apelor; APM Resita –Raport Anual privind Starea mediului in judetul Caras-Severin 2010, Cap.3.7 Poluarea apelor de suprafata si subterane, zone critice).

Referitor la calitatea apelor de suprafata principalul corp de apa fiind raul Cerna, poluarea acestuia este reprezentata in special de deșeurile provenite din activitatea turistica –și mai ales din camparea pe malurile Cernei –fiind reprezentate de resturi alimentare si ambalaje din material plastic. In sectiunile de control a calitatii apei de suprafata de pe tronsonul superior al raului Cerna, calitatea apei se încadreaza în clasa I-a de calitate, iar pe tronsonul de pe teritoriul orasului Baile Herculane in clasa a II-a de calitate (aceasta situatie reprezenta o situatie mai buna decat in cele mai multe din orasele din România, care cuprind in general si activitati industriale, si unde in mod obisnuit calitatea apelor de suprafata se încadreaza in clasa a III-a de calitate). În ceea ce privește calitatea apelor subterane, principalele cauze ale poluării apelor freatice în zona sunt considerate: deseuri lichide din latrinele neimpermeabile (in special din satul Pecinisca) si apele pluviale din santurile de scurgere ale arterelor stradale, acolo unde nu exista canalizare pluviala; de asemenea o sursa importanta de poluare a apelor subterane este reprezentata de depozitarea gunoierului de grajd, si de depozitul de deseuri al orasului.

Calitatea solurilor(Sursa: ARPM Timisoara –Raport Anual privind starea factorilor de mediu in Regiunea Vest la nivelul anului 2008, Cap.VII.3 Calitatea Solului).Terenurile agricole in zona Băile Herculane sunt neinsemnate, iar suprafetele cele mai mari pe care se gasesc aceste terenuri agricole se încadrează în clasele de fertilitate III, IV si V (85%)–descrise la punctul 2.1.3., având un potential de fertilitate scăzut. Privind afectarea calitatii sol, terenurile supuse riscurilor în orasul Baile Herculane sunt cele situate in jumatatea inferioara a cursului Cernei, riscul major fiind reprezentat in special de creșterea și revarsarea apelor râului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

In zona nu se pun probleme speciale de protectie a mediului.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

In prezent, pe teren nu exista cadru construit.

Valea Cernei este ingusta pe cea mai mare parte a lungimii sale si prezinta versanți abrupti, rectilinii, cu verticalitate pronunțată și înălțimi care ajung uneori la 400 - 500 m.

Versantii, mai ales la baza lor, sunt bine impaduriti cu paduri de foioase si pin, dar in partea superioara a lor, in special in cazul versantilor calcarosi abrupti, vegetatia lipseste cu desavarsire, peisajul fiind caracterizat de expunerea directa a rocilor calcaroase.

Caracterul montan este dat de ingustimea depresiunii si de versantii abrupti.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Sunt prezentate anterior, la capitolul "Riscuri naturale".

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Parcela studiata nu este cuprinsa in zona protejata cu valoare istorica.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Inspre vest, la o distanta de aproximativ 80 m de limita de proprietate a parcelei este strandul termal 7 Izvoare.

Integrarea in zona balneo-turistica a functiunii propuse, se face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului, cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor, in acord cu destinatia propusa de casa de vacanta. In acest sens, propunerea facture prin PUZ este compatibila functional cu zona unitati balneo-turistice.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerea facuta este compatibila cu functiunile din zona.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultarea in diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

3. Propunere de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În vederea realizării unor spații construite a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului în raport cu parcelele învecinate și poziția drumului existent. Suportul pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Zona este amplasată pe teren înclinat, pe valea râului Cerna. Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp. Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea $a_g=0,20g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$. Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei este 0,8m.

În ceea ce privește riscurile naturale, pe amplasament nu există construcții deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. Pe parcelă nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

Ca lucrări rutiere ce se impun, menționăm realizarea accesului auto și pietonal din drumul național adiacent parcelei. Realizarea acceselor se va face ținând cont de prevederile prezentului PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Baile Herculane și RLU aferent, parcela este încadrată în zona BT (UTR 19)- zona unități balneo-turistice, zona de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ sau PUD.

Datorită destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare, dotările balneo-turistice se amplasează grupat în zone sau subzone specializate ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind de regulă unități aparținând aceleiași categorii.

Recomandarile de amplasare sunt valabile pentru toate tipurile de dotări balneo-turistice, adică locuri pitorești, zone nepoluante.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. În aceste condiții propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare.

Totodata, se va avea respecta amplasarea parcelei in zonele Parcului National Domogled- Valea Cernei, in sensul amplasarii constructiilor strict in zona de dezvoltare durabila, fara sa fie afectata zona de protectie integrala.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia ce urmeaza sa se realizeze in zona este de acces auto si pietonal. De asemenea de accesul ocazional de diferite interventii ce pot aparea, tehnice si utilitare. Va exista circulatia interioara pe parcela, utilizata strict de beneficiari.

Se vor asigura parcare pe terenul proprietate raportat la functiunile propuse conform R.G.U.Drumul si accesul din drumul national DN57D vor fi proiectate de proiectanti de specialitate conform normativelor in vigoare.

Pe parcela va exista o circulatie pietonala de acces din parcare.

3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiective prevazute in tema;
- integrarea corespunzatoare a elementelor existente in solutia propusa;
- organizarea circulatiei in zona s-a realizat tinand cont de rezolvarea circulatiei in teritoriu

Terenul studiat face parte dintr-o zona cu un potential deosebit de dezvoltare urbana. Functional, zona luata in studiu se va mobila in urmatoarele zone functionale;

- zona destinata circulatiei autovehiculelor;
- zona destinata construirii – zona de implantare;
- zona de spatii verzi.

Funciunile propuse pe parcela sunt :

- casa de vacanta;
- circulatii auto si pietonale;
- zona verde amenajata;
- zona de protectie integrala.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Astfel se propune o retragere minima de 3,00 m pe laturile nord si sud ale parcelei (laterale), cu respectarea distantelor prevazute in Codul Civil si cu posibilitatea de a asigura accesul auto pe toate laturile pentru eventuale interventii. Fata de limita anterioara a parcelei, se va respecta o retragere minima necesara de 22m, respectiv zona de protectie a drumului national conform Legii 198/2015.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona si de Regulamentul local de urbanism.

Se va respecta regimul de inaltime maxim S+P+1E+M, fara ca inaltimea acestora sa depaseasca la streasina 6,00 m.

P.O.T. max. admis = 35%

C.U.T. max. admis = 1

Suprafata spatiu verde = min. 25%

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor si functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96).

Reglementarile sunt prezentate in plansele cuprinse in documentatie.

Materialele de constructie si de finisaje utilizate vor fi durabile, traditionale, in culori naturale armonizate cu mediul ambiant.

Conformarea, volumetria si aspectul exterior al constructiilor sunt in concordanta cu aspectul general al zonei si apreciaza valorile general valabile acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Investitia propusa va include in principiu, urmatoarele amenajari exterioare si constructii:

- casa de vacanta cu suprafata de aproximativ 147 mp (cu doua apartamente), in regim de inaltime parter- 1 buc;
- foisoare- 2 buc;
- trotuare si alei pietonale
- platform carosabila si parcaje
- spatii verzi amenajate
- terase acoperite si descoperite

BILANT TERITORIAL PROPOS				
ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata constructii	0.00	0.00	187.00	14.04
Suprafata zona naturala de protectie integrala a Parcului National Domogled- Valea Cerneli	252.60	18.96	252.60	18.96
Suprafata zona de conservare durabila a Parcului National Domogled- Valea Cerneli	177.03	13.29	177.03	13.29
Suprafata spatii verzi- zona amenajata	0.00	0.00	460.55	34.58
Drumuri, alei, platforme auto si pietonale	0.00	0.00	244.22	18.33
Suprafata canal	10.60	0.80	10.60	0.80
Suprafata teren reglementat (total)	1332.00	100.00	1332.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

a. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apă a clădirii cu regim de inaltime P, se va realiza de la rețeaua de apă stradala existenta in zona, prin intermediul unui camin apometru DN 1000mm propus, amplasat la limita de proprietate si in conformitate cu avizul S.C. AQUACARAS S.A..

b. Canalizare

-canalizarea menajera : Apele uzate menajere din interiorul cladirii, se vor deversa intr-un bazin etans vidanjabil propus in incinta.

- canalizare pluviala: Apele pluviale de pe acoperisul imobilului se colecteaza prin intermediul jgheburilor si burlanelor si se dirijeaza spre spatiul verde.

c. Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a clădirii cu regim de inaltime P, se va realiza de la linia electrica existenta in zona, prin intermediul blocului de masura si protectie propus, amplasat la limita de proprietate, conform avizului ENEL.

d. Telecomunicatii

In zona de amplasament nu exista retea de instalatii si cablu Tc in canalizare sau in sapatura. Se vor respecta prevederile avizului de telecomunicatii.

e. Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul. In apropierea amplasamentului nu exista retea de distributie gaze naturale.

f. Incalzire

Incalzirea spatiilor cladirii ce urmeaza a fi edificate va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea), amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cosuri de fum corespunzatoare.

g. Gospodarie comunală

Gestiunea deseurilor urbane se face cu respectarea Normelor de igiena referitoare la colectarea, indepartarea si neutralizarea deseurilor solide, conform avizului de salubritate SC ECOLOGICA SRL.

Toate lucrarile descrise mai sus se vor face conform standardelor legale, prin extinderea retelelor existente in zona, pe cheltuiala investitorului.

Pentru solutiile de alimentare cu apa , colectare si deversare ape pluviale si ape menajere se obtin avizele pentru PUZ solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 314 din 08.07.2022 emis de Consiliul Judetean Caras-Severin.

3.7. Protectia mediului

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile urbane;
- Depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, tratate peisajer;
- Nu se vor deversa ape reziduale menajere de nici un fel si nu se vor depozita deseuri menajere in afara retelelor si spatiilor special destinate;

– Protecția calitatii apelor.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

EFFECTE SEMNIFICATIVE POSIBILE ASUPRA MEDIULUI

Protecția calitatii apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 001/97. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele uzate epurate vor fi evacuate în emisar cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 001/97 și STAS 4706-88.

Protecția calitatii aerului

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat.

Energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere pentru clădirile ce urmează a fi edificate, va fi asigurată cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea), amplasate în încăperi special destinate cu suprafete și cosuri de fum corespunzătoare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativul în vigoare privind protecția mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Activitatea de bază desfășurată în casa de vacanță este ocazională și nu produce zgomote sau vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului.

Materialele și elementele de construcție prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte de PE-HD iar

materialele folosite pentru construcția decantorului etajat sunt rezistente la acțiunea agenților chimici, biologici și naturali.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protecții a ecosistemelor terestre.

Gospodaria deșeurilor

Gestiunea deșeurilor urbane o detine SC ECOLOGICA SRL.

Depozitarea deșeurilor menajere se face selectiv, în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.

Deșeurile menajere sunt sortate la Stația de Transfer amplasată în vecinătatea vechii haldine, iar deșeurile biodegradabile împreună cu surplusul de sortare se depozitează final la depozitul județean de deșuri amplasat la Lupac. Metoda de colectare este combinată. Se folosesc recipiente de 110 l. și containere de 1 mc. Transportul deșeurilor se face cu o autogunoieră compactoare și cu un cap tractor cu autocontainer.

În timpul lucrării de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu. Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate de administrația locală.

Gospodarirea substanțelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate vor fi preluate de SC ECOLOGICA SRL și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de administrația locală.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în zona și de interes public.

3.8. Norme de igiena

Prin proiect, se respectă normele de igiena referitoare la zonele de locuit, conform OMS 119.

Amplasarea clădirilor se face pe terenuri sigure și salubre care asigură:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

- Propunerea făcută prin PUZ respectă zonificarea funcțională din PUG Baile Herculane.

- Nu sunt necesare zone de protecție sanitară.

- Conform cap. 2.5 din prezentul Memoriu, riscurile naturale sunt:

a) Cutremure de pământ: Pe amplasament nu există construcții deci nu se impun măsuri pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente. Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații: Zona studiată este o zonă afectată de inundații pe cursuri de apă conform anexa 5 din Legea 575-2001. Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

c) Alunecări de teren: Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001. Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri, POT, CUT), stabilizare (plantări, ranforsări) sau condiții speciale de fundare deoarece zona nu este afectată de alunecări de teren.

- În zonă nu există ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeurii sau alte surse potențiale de disconfort; se respectă distanțele legale față de limita proprietăților.

- Amplasarea clădirilor respectă e însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- Amplasarea construcțiilor nu se face în vecinătatea unor clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan. **Distanțele față de vecinătăți sunt precizate la cap. 2.5 Ocuparea terenului.**

- La stabilirea amplasamentului se ține cont de amplasarea:

a) platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

b) spațiilor de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spațiilor amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

- În vecinătatea amplasamentului și prin proiect nu sunt prevăzute unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.

- Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu depășesc limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.
- Prin proiect, pe amplasament nu sunt prevăzute adaposturi pentru creșterea animalelor.
- Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea și execuția locuințelor:
 - suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
 - suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
 - înălțimea sub plafon = 2,55 m.
- Încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
- Iluminatul natural în camere și bucătărie va permite desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- Ventilația naturală va asigura următorii parametri:
 - volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
 - ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară este asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
 - suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit respecta proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.
- Sistemul de încălzire va asigura temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
 - a) baie și W.C. - 22°C;
 - b) camera de zi - 22°C;
 - c) dormitoare - 20°C
- Planificarea spațiilor va îndeplini următoarele condiții:
 - permite circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime, nu există trepte inutile între camere, planuri înclinate, sunt iluminate suficient;
 - asigură separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
 - izolează camerele de locuit de încăperile de serviciu;
 - permite deschiderea comodă a ușilor interioare.
- Băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu creează riscuri de accidente.
- Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.
- Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței.

3.9. Obiective de utilitate publică

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. Prezentul P.U.Z. are un

caracter director, de reglementare, ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Prezentul PUZ si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile noului PUG al orasului Baile Herculane, odata cu elaborarea acestuia.

Principalele categorii de interventie care vor sustine materializarea programului de dezvoltare vizeaza in ordine urmatoarele aspecte: aprobarea PUZ prin Consiliul Local Baile Herculane; autorizarea cladirilor si amenajarilor exterioare in zona in conditiile prezentului regulament si a legislatiei in vigoare pentru a se putea demara actiunile de edificare constructiva a zonei.

In contextul zonei urbane existente invecinate, rezulta necesitatea pastrarii unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter rezidential peisager cu zone plantate abundent si constructii putine.

Concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele: zona studiata se dezvolta in directia unor functiuni de interes general; zona studiata va fi sistematizata prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar si de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate.

4. Anexe

4.1. Documente de identificare a beneficiarului

4.2. Certificat de urbanism

4.3. Studii de fundamentare

4.4. PUG Baile Herculane

Întocmit
Arh. Paula Adamescu

Şef proiect,
Arh. Boldog Elemer



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

BENEFICIARUL OBIECTIVULUI DE INVESTITII: TERFALOAGA VIORICA- MARIA si
TERFALOAGA FLORIN ILIE

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE
VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT: EXTRAVILAN, LOC. BAILE HERCULANE

EXTRAS CF: CF NR. 31570, NR. CAD. 31570 BAILE HERCULANE,
JUD. CARAS- SEVERIN

FUNCTIUNI: CASA DE VACANTA

1. DISPOZITII GENERALE	2
1.1. Rolul RLU.....	2
1.2. Baza legala a elaborarii	2
1.3. Domeniul de aplicare	3
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....	4
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	6
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	6
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara	8
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile constructiilor	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	9
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	9
3.1. Unitati si subunitati functionale	9
4. PREVEDERI ALE UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	9
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	10

Şef proiect,
Arh. Boldog Elemer



DETALIERE

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in prezentul RLU permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent P.U.Z..

Prezentul regulament aferent ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE- parcela CF NR. 31570, NR. CAD. 31570 BAILE HERCULANE, JUD. CARAS-SEVERIN, este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu. P.U.Z. impreuna cu RLU devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire. RLU explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata sau prevederilor Regulamentului General de Urbanism si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

1.2. Baza legala a elaborarii

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și normele metodologice de aplicare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (actualizată);
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil (actualizat);
- Plan Urbanistic General al orașului Băile Herculane – proiect nr. 4061/1996, aprobat prin HCL nr. 16/23.03.1999;
- Planul de Amenajare al Teritoriului jud. Caras-Severin, 2004-2014 – proiect nr. 97/4429/2003;

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor pentru zona inclusa in studiu.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor si amenajarilor ce se vor realiza pe parcela. Prin impartirea zonei studiate in functie de functiuni, nu mai este necesara elaborarea de documentatii tip P.U.D. in conditiile respectarii prezentului regulament.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor, în limitele parcelei reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în plansa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activități propuse si este evidentiată în plansa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.

Recomandarile de amplasare sunt valabile pentru toate tipurile de dotari balneo-turistice, adica in locuri pitoresti, zone nepoluante, in apropierea surselor de apa termominerale, in amplasamente cu posibilitati de acces pietonal si carosabil convenabil.

Constructiile din domeniul balneo-turistic se autorizeaza in conditiile stabilite prin avizul Ministerului Turismului si Ministerului Sanatatii precum si a normelor din Regulamentul local de urbanism.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

- **Functiuni permise:**
 - o Bungalouri- ca unitati turistice sezoniere;
 - o Cabane;
 - o Campinguri- se pot amplasa pe Valea Cernei in zone solicitate de turism de tranzitcu conditia asigurarii dotarilor edilitare ecologice;
- **Functiuni complementare:**
 - o institutii publice de interes general;
 - o servicii profesionale, sociale si personale nepoluante;
 - o comert;
- **Functiuni interzise:**
 - o Orice fel de constructii si amenajari cu exceptia lucrarilor cu profil balneo-turistic pentru care au fost rezervate terenurile si a celor din categoria functiuni complementare admise zonei

În perimetrul parcelei functionale mentionate mai sus, eliberarea autorizatiilor de constructie se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

Dupa aprobarea prezentului PUZ beneficiarii directi ai investitiei, respectiv dna. TERFALOAGA VIORICA- MARIA si dl. TERFALOAGA FLORIN ILIE vor elabora o documentatie cadastrala aferenta implementarii functiunii propuse.

În acest perimetru se propune realizarea unei case de vacanta, imprejmuirea terenului, realizarea accesului din drumul national, amenajarea circulatiilor, asigurarea locurilor de parcare necesare si amenajarea terenului.

Parcela care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul orasului Baile Herculane.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)
 - prevenirea producerii riscurilor naturale;
 - depozitarea controlata a deșeurilor;
 - organizarea sistemelor de spatii verzi;
 - refacere peisagistica si reabilitare urbana;
 - eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore.
- Terenul agricol ce se va ocupa cu constructii va fi scos din circuitul agricol prin aprobarea PUZ.

Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru cladirile ce urmeaza a fi edificate, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea), amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cosuri de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza desfasurata in casa de vacanta este ocazionala si nu produce zgomote sau vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

Protectia împotriva radiatiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

Protectia ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protecții a ecosistemelor terestre.

Gospodaria deseurilor

Gestiunea deseurilor urbane o detine SC ECOLOGICA SRL.

Depozitarea deseurilor menajere se face selectiv, in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate.

Deseurile produse in perioada de exploatare a constructiei vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare in locuri indicate de catre administratia locala.

In timpul lucrarilor de executie, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de administratia locală.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Ambalajele rezultate vor fi preluate de SC ECOLOGICA SRL și depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicată de administrația locală.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunile existente in zona si de interes public.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu vecinatatile existente.

Prin prevederile prezentului PUZ, pe parcela s-au prevazut spatii verzi amenajate astfel:

- 18,96 % din suprafata parcelei- Zona naturala de protectie integrala a Parcului National Domogled- Valea Cernei;
- 13.29 % din suprafata parcelei- zona de conservare durabila a Parcului National Domogled- Valea Cernei
- 34.58 % din suprafata parcelei rezultate amenajate ca spatiu verde privat. Spatiile verzi amenajate cuprind alei si locuri de odihna (banci si foisoare).

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

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, normativul P118 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normative specifice de proiectare pe specialitati sau tip functiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile si parcaje.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

• Orientare fata de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de constructii din balneo-turism se recomanda orientarea catre N a spatiilor tehnice si anexelor.

Cladirile noi se vor pozitiona in asa fel incat spatiile de zi si dormitoarele sa fie orientate pe cat posibil catre S si S-E, avandu-se in vedere si unghiul de perspectiva ce se deschide pentru pivor asupra cadrului natural. Se va avea o grija deosebita pentru amenajarea unor terase necesare pentru cura de aer si bai de soare.

• Amplasare fata de drumurile publice

Autorizarea constructiilor este permisa cu conditia asigurarii zonei de protectie a drumurilor delimitate conform Legii.

Se va respecta o retragere minima de 22m (zona de protectie a DN 57D).

• Amplasarea fata de aliniament

Retragerea cladirilor este permisa numai daca se respecta coerenta fronturilor stradale.

Se admite retragerea fata de aliniament pentru facilitarea amenajarii parcelei.

• Amplasarea in interiorul parcelei

Conform reglementarilor aferente prezentului PUZ, se propun urmatoarele:

- **functiuni propuse:**

- o zona pentru locuinta de vacanta, regim de inaltime maxim D+P+1E
- o zona pentru amenajare spatii verzi;
- o zona naturala de protectie integrala a Parcului National Domogled-Valea Cernei.

- **suprafete si coeficienti**

Se va respecta **regimul de inaltime maxim S+P+1E+M**, fara ca inaltimea acestora sa depaseasca la streasina 6,00 m.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona si de Regulamentul local de urbanism.

P.O.T. max. admis = 35%

C.U.T. max. admis = 1

Suprafata spatiu verde = min. 25%

- **aliniera constructiilor**

- o minim 3,00 m pe laturile nord si sud ale parcelei (laterale), cu respectarea distantelor prevazute in Codul Civil si cu posibilitatea de a asigura accesul auto pe toate laturile pentru eventuale interventii.
- o Fata de limita anterioara a parcelei, se va respecta o retragere minima necesara de 22m, respectiv zona de protectie a drumului national conform Legii 198/2015.
- o Fata de limita posterioara a parcelei, se va respecta o retragere de minim 19.40m, aferenta zonei naturale de protectie integrala a Parcului National Domogled-Valea Cernei.

- **tipul de acoperire**

Tipul invelitorii, materialele de constructie si de finisaje utilizate vor fi durabile, traditionale, in culori naturale armonizate cu mediul ambiant.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesele carosabile

Accesul carosabil pe parcela se face de pe latura vestica, din DN 57D.

Aleile semocarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25m vor avea o latime minima de 3.5m, iar cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevazute cu supralargiri pentru depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.

Documentatia de executie a lucrarilor aferente acceselor in zona studiata va fi intocmita de un proiectant de specialitate.

Accese pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

Caile pietonale sunt de tipul aleilor pietonale cu trasee independente de circulatia carosabila.

Caile pietonale se vor conforma astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor.

Parcaje

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor si functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG 525/96).

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării cu utilitati a amplasamentului respectiv asigurarea cu energie electrica, apa potabila si evacuare ape manajere.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea utilităților necesare funcționării zonei de locuinte de vacanta, se propune obligativitatea realizării următoarelor echipări edilitare:

- o Asigurarea cu apa potabila a constructiilor se va realiza din reseaua de apa potabila a orasului Baile Herculane, prin intermediul unui camin apometru.
 - o Apele uzate menajere provenite de pe amplasament se colecteaza prin intermediul rețelei de canalizare si se vor deversa în bazin septic etane vidanjabil propun în incinta, al carui tip si capacitate se vor stabili în faza de proiectare DTAC.
 - o Apele meteorice de pe constructii, drumuri si parcare se colecteaza prin intermediul jgheburilor si burlanelor si se dirijeaza spre spatiul verde.
 - o Asigurarea cu energie electrica a cladirilor se va realiza de la linia electrica existenta în zona, prin intermediul blocului de masura si protectie propus, amplasat la limita de proprietate.
- Pentru rețelele de utilități existente în zonă, lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.
- Investitorii vor realiza propriile instalații de încălzire. Centrala termica va functiona cu combustibil solid (lemne, brichete, peleti).

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile constructiilor

Conformarea, volumetria si aspectul exterior al constructiilor sunt în concordanta cu aspectul general al zonei si apreciaza valorile general valabile acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor ce se vor autoriza va respecta inaltimea media a cladirilor existente si caracterul zonei, fara a depasi **regimul de inaltime maxim S+P+1E+M.**

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

In sprijinul masurilor de protectie a vizibilitatii obiectelor si zonelor, pot fi utilizate prevederile art. 18 din OG 68/1994 din codul civil care mentioneaza servitutea de a nu zidi pe un fond-naaedificabil- sau de a nu zidi pana la o inaltime nedeterminata.

In executie se vor folosi material de constructive si de finisaje durabile, traditionale, in culori natural armonizate cu mediul ambiant.

Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general valabila acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Prin PUZ, se propun urmatoarele amenajari exterioare si constructii:

- casa de vacanta cu suprafata de aproximativ 147 mp (cu doua apartamente), in regim de inaltime parter- 1 buc;
- foisoare- 2 buc;
- trotuare si alei pietonale;
- platform carosabila si parcaje;
- spatii verzi si plantate;
- terase acoperite si descoperite;
- -spatii verzi- zone de protectie a Parcului National Domogled- Valea Cernei.

Spatiile verzi si plantate se constituie din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cu plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, gazon, flori.

Realizarea de spatii verzi se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a zonelor protejate.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructie sub aspectul stabilitatii.

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de cel putin 25% din suprafata totala a terenului.

Imprejuririle sunt din gard viu sau decorative cu inaltimea maxima de 70 cm.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale

Terenul inclus in PUZ va face parte din PUG Baile Herculane, UTR 19, zona unitati balneo-turistice si va prelua toate permisiunile si restrictiile aprobate prin PUG Baile Herculane.

4. PREVEDERI ALE UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona studiata este definita prin reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI BAILE HERCULANE ca zona de unitati balneo-turistice, zona BT (UTR 19), dar in prezent amplasamentul studiat se constituie ca faneata in extravilan.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

ZL – locuirea. Pe amplasament se propune construirea unei casa de vacanta cu doua apartamente.

IS – instituții și servicii. Nu este cazul.

ID – unități de producție și depozitare. Nu este cazul.

C- căi de comunicație. Zona studiata va fi prevazuta cu cai de comunicatie conform capitol 2.4.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP – spații plantate. Parcela de teren va fi prevazuta cu spații verzi amenajate private (gradini), minim 25% din suprafata totala a terenului.

DS – destinație specială. Nu este cazul.

GC – gospodărire comunală. Nu este cazul.

TE – echipare edilitară

Zona studiata va fi prevazuta cu echipări edilitare conform plansa - Reglementari - echipare edilitara si conform capitol 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

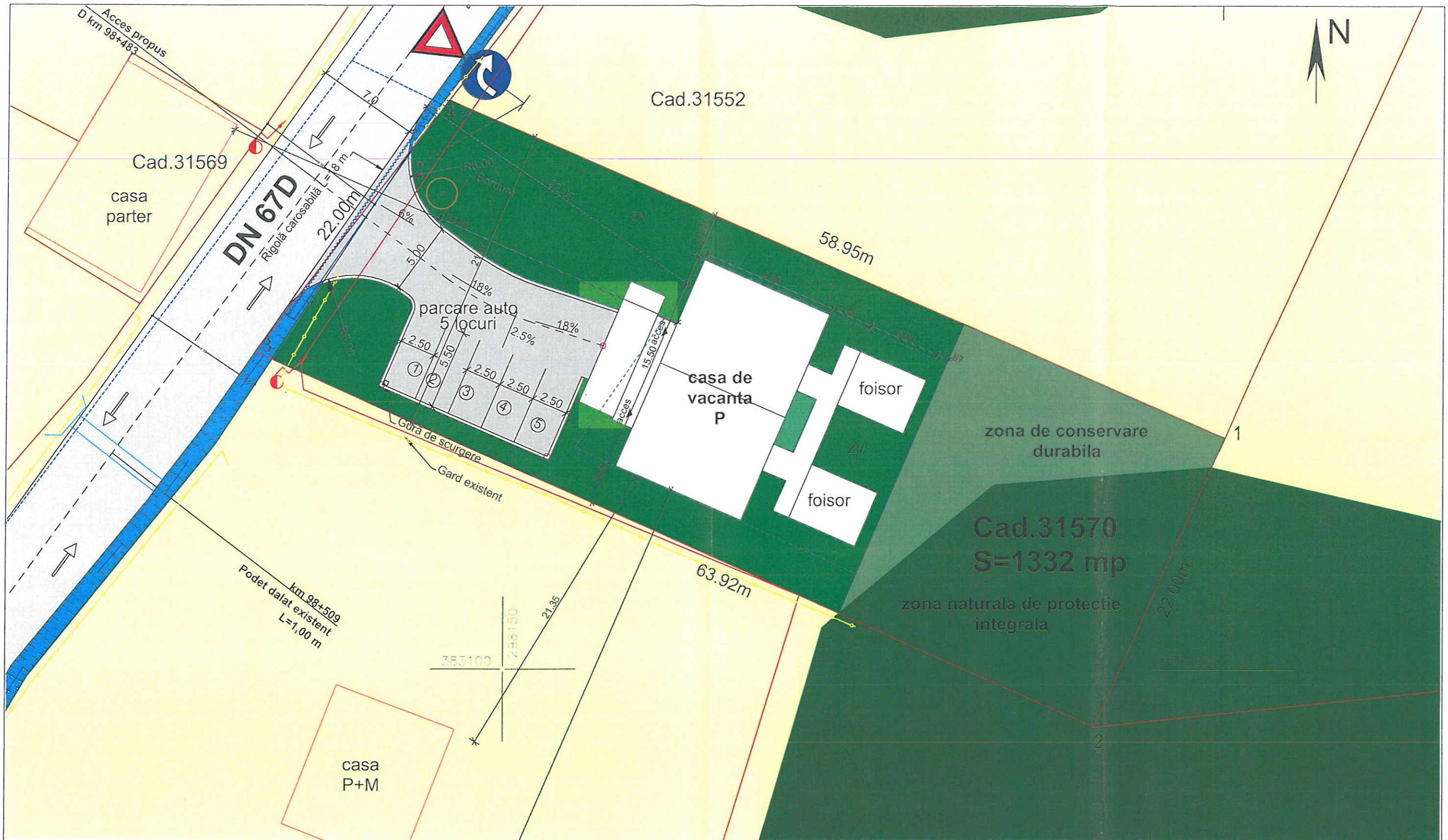
Zona studiată se constituie într-o singura zona cu unitati teritoriale de referință, BT (UTR 19) - Zona unitati balneo-turistice.

Pentru unitatile functionale aferente zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Întocmit
Arh. Paula Adamescu

Șef proiect,
Arh. Boldog Elemer





Retele existente:

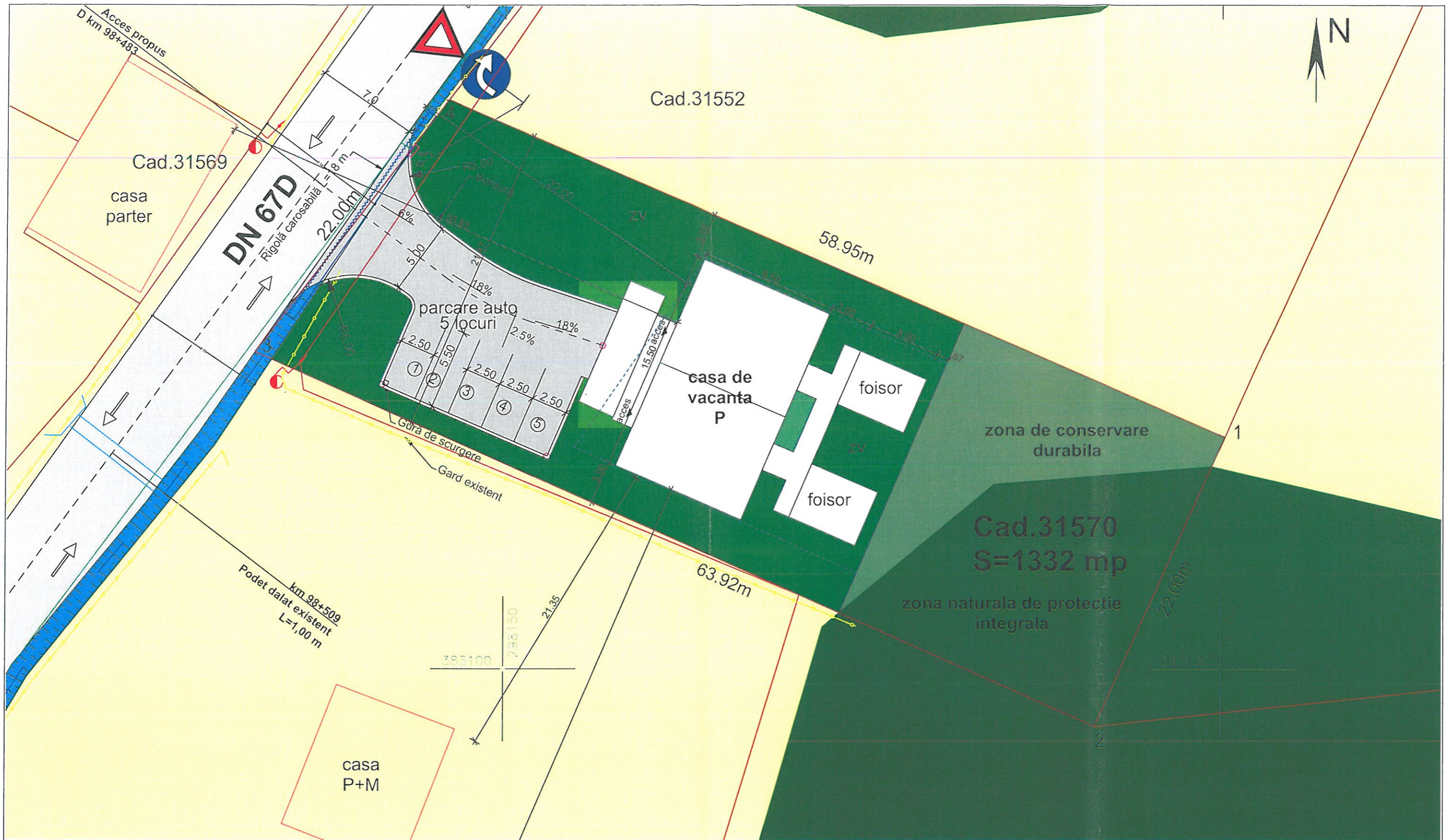
----- - Retea stradala de apa potabila existenta

Retele propuse:

CA - Camin apometru propus DN1000mm
 BV - Bazin etans vidanjiabil propus



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data	
Verificator				Referat nr. din data de	
Expert				Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
SIDAG PROJECT S.R.L. Str. Parcului nr.21, Giroc, Jud. Timis CUI: 46135510 J35/2145/2022 tel. 0767 120 447		BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.		Beneficiar: TERFALOAGA VIORICA -MARIA si TERFALOAGA FLORIN -ILIE Amplasament: Extravilan, loc. Baile Herculane CF nr.31570, nr. cad. 31570, jud. Caras Severin	Proiect nr.: 5/2022
	Nume	Semnatura	Scara: 1:250	Proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.	Faza: PUZ
Sef proiect	arh. Boldog Elemer			Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA - PLAN RELETE EDILITARE	plansa nr.: E-01
Proiectat	ing. Adrian Marmash				
Intocmit/Desenat	ing. Adrian Marmash		Data: Octombrie 2022		



Retele existente:

— Linie electrica existenta

Retele propuse:

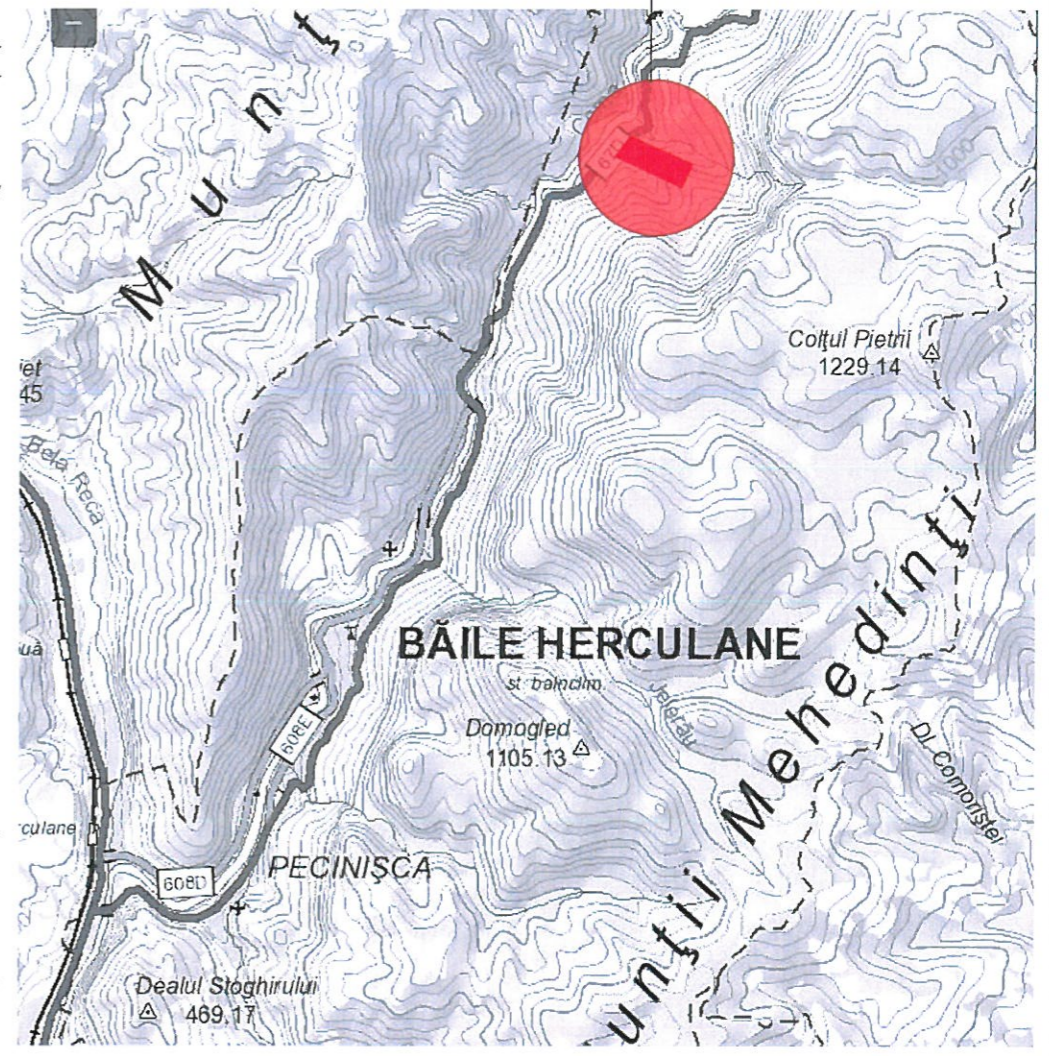
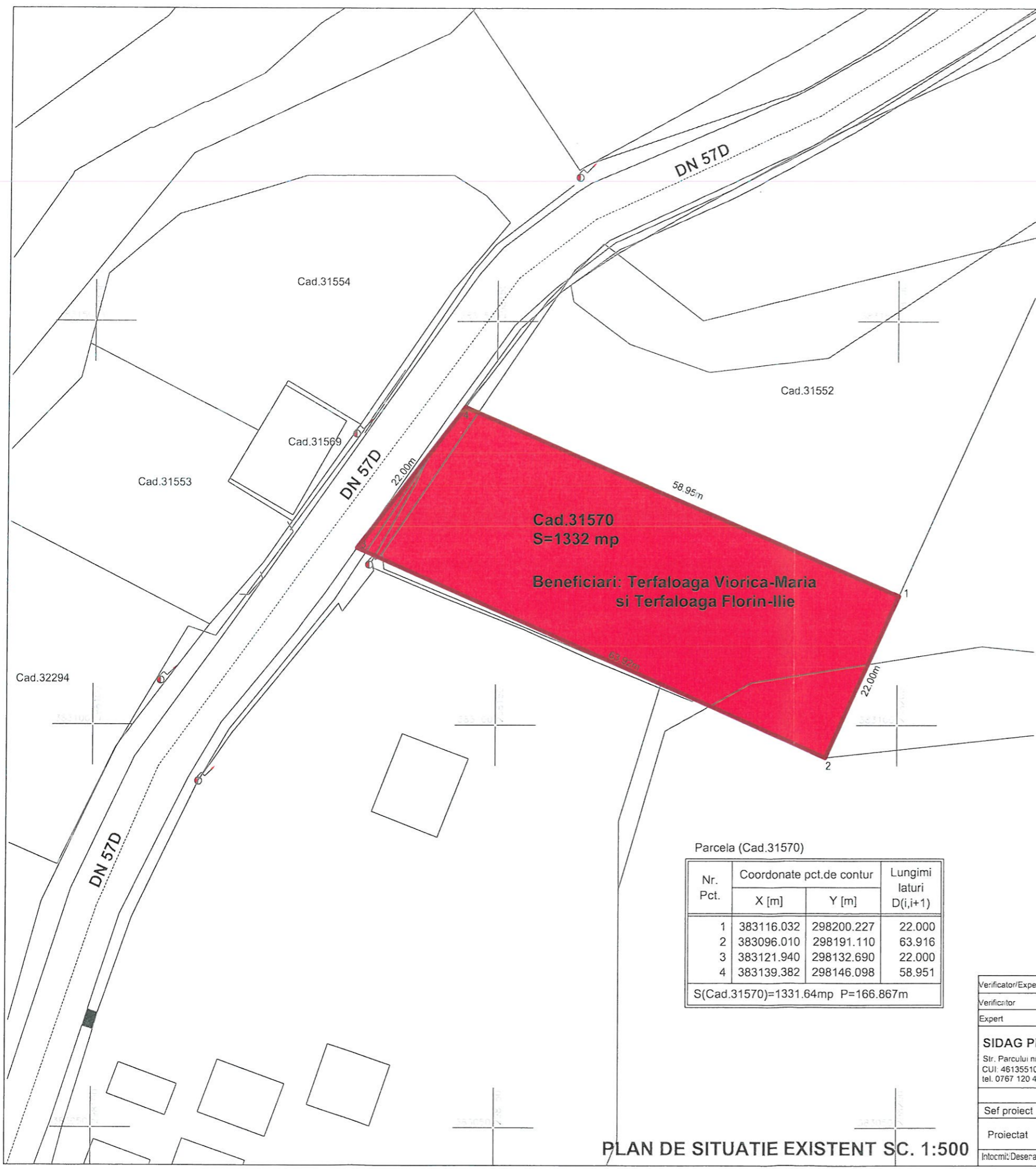
BMPT Bloc de masura si protectie trifazat propus



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data	
Verificator				Referat nr. din data de	
Expert				Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
SIDAG PROJECT S.R.L. Str. Parcului nr.21, Giroc, Jud. Timis CUI: 46135510 J35/2145/2022 tel. 0767 120 447			BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.		Beneficiar: TERFALOAGA VIORICA -MARIA si TERFALOAGA FLORIN -ILIE Amplasament: Extravilan, loc. Baile Herculane, CF nr.31570, nr. cad. 31570, jud. Caras Severin
Sef proiect	ing. Boldog Elemer		Scara: 1:250	Proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.	Proiect nr.: 5/2022
Proiectat	ing. Adrian Marmash		Data: Octombrie 2022	Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA- PLAN RETELE EDILITARE	Faza: PUZ
Intocmit/Desenat	ing. Adrian Marmash				plansa nr.: E-02



ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.
 CF NR. 31570, NR. TOP 31570
 S TEREN= 1332 MP
 BENEFICIARI: TERFALOAGA VIORICA-MARIA
 si TERFALOAGA FLORIN-ILIE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:5000

Parcela (Cad.31570)

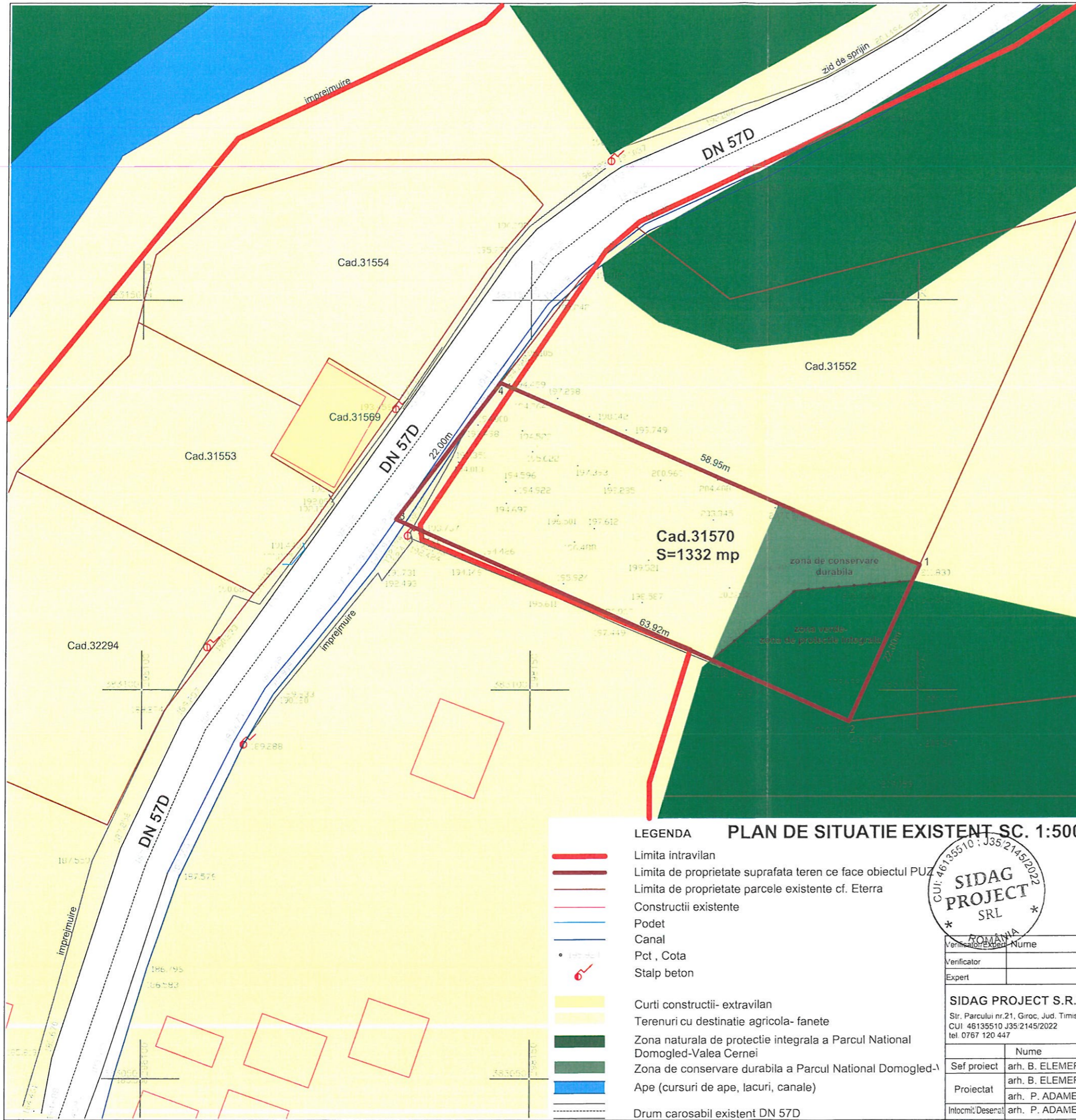
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	383116.032	298200.227	22.000
2	383096.010	298191.110	63.916
3	383121.940	298132.690	22.000
4	383139.382	298146.098	58.951

S(Cad.31570)=1331.64mp P=166.867m

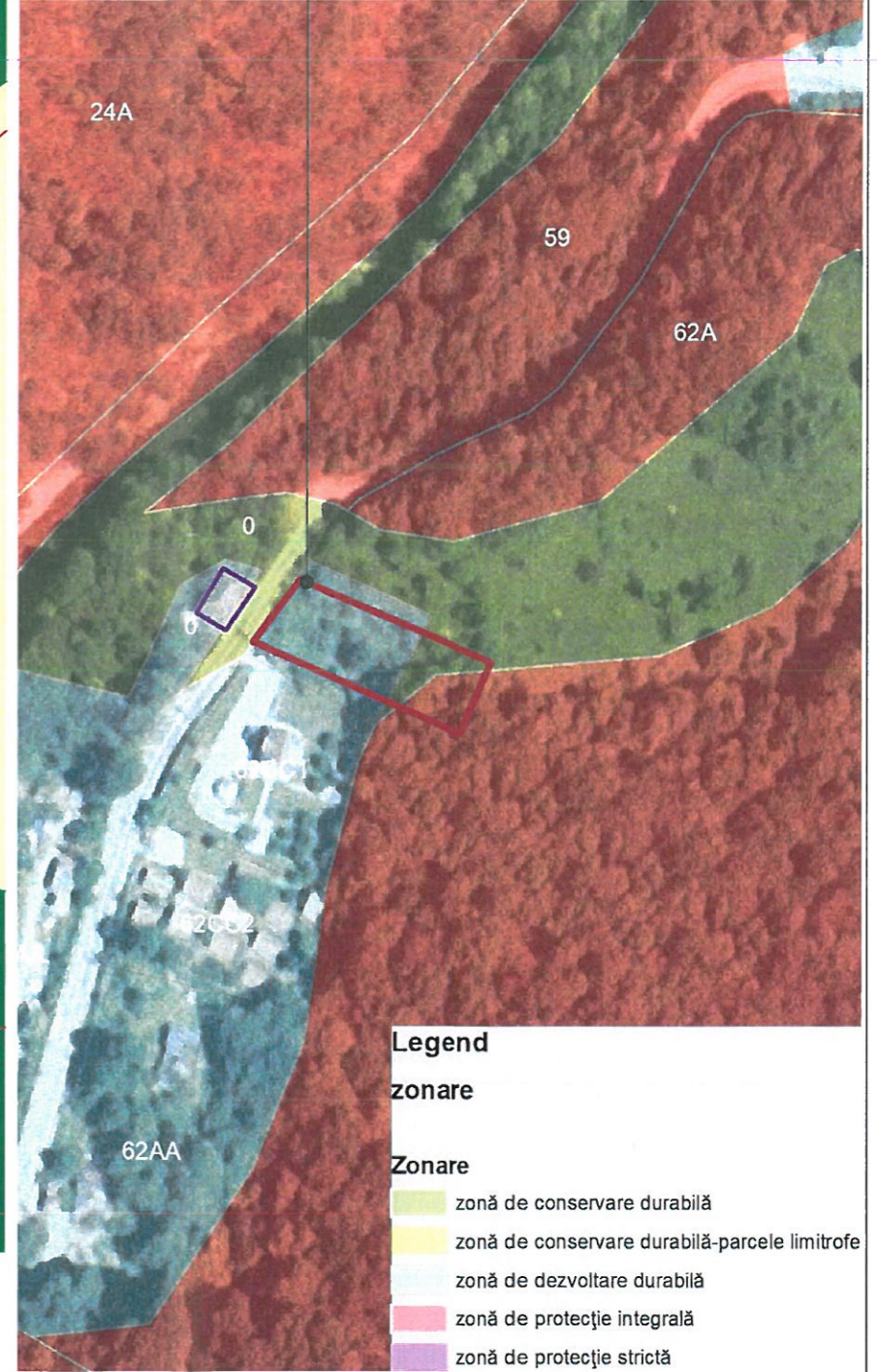


Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data	
Verificator				Referat nr. din data de	
Expert				Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
SIDAG PROJECT S.R.L.		BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.		Beneficiar: TERFALOAGA VIORICA-MARIA si TERFALOAGA FLORIN-ILIE	
Str. Parcului nr.21, Giroc, Jud. Timis CUI: 46135510 J35/2145/2022 tel. 0767 120 447				Amplasament: Extravilan, loc. Baile Herculane, CF nr.31570, nr. cad. 31570, jud. Caras Severin	
Sef proiect	arh. B. ELEMER		Scara: 1:500 1:5000	Proiect nr.: 5/2022	
Proiectat	arh. B. ELEMER			Faza: AVIZE	
Intocmit/Desenat	arh. P. ADAMESCU		Data: August 2022	Titlu planşa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA PLAN DE SITUATIE EXISTENT	
				plansa nr.: U-01	

PLAN DE SITUATIE EXISTENT SC. 1:500



LIMITA DE PROPRIETATE TEREN
 ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE
 VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.
 CF NR. 31570, NR. TOP 31570
 S TEREN= 1332 MP
 BENEFICIARI: TERFALOAGA VIORICA-MARIA
 si TERFALOAGA FLORIN-ILIE



Legend

- zonare**
- zonă de conservare durabilă
 - zonă de conservare durabilă-parcele limitrofe
 - zonă de dezvoltare durabilă
 - zonă de protecție integrală
 - zonă de protecție strictă

LEGENDA PLAN DE SITUATIE EXISTENT SC. 1:500

- Limita intravilan
- Limita de proprietate suprafata teren ce face obiectul PUZ
- Limita de proprietate parcele existente cf. Eterra
- Constructii existente
- Podet
- Canal
- Pct , Cota
- Stalp beton
- Curti constructii- extravilan
- Terenuri cu destinatie agricola- fanete
- Zona naturala de protectie integrala a Parcul National Domogled-Valea Cernei
- Zona de conservare durabila a Parcul National Domogled-Valea Cernei
- Ape (cursuri de ape, lacuri, canale)
- Drum carosabil existent DN 57D



PLAN DE INCADRARE IN ZONA- PARCUL NATIONAL DOMOGLED- VALEA CERNEI, SC.1:2000

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data	
Verificator				Referat nr. din data de	
Expert				Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
SIDAG PROJECT S.R.L. Str. Parcului nr.21, Giroc, Jud. Timis CUI: 46135510 J35/2145/2022 tel. 0767 120 447		BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.		Beneficiar: TERFALOAGA VIORICA-MARIA si TERFALOAGA FLORIN-ILIE Amplasament: Extravilan, loc. Baile Herculanene, CF nr.31570, nr. cad. 31570, jud. Caras Severin	Proiect nr.: 5/2022
Sef proiect	arh. B. ELEMER		Scara: 1:500	Proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.	Faza: AVIZE
Proiectat	arh. P. ADAMESCU		Data: August 2022	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	plansa nr.: U-02
Inlocmit/Desenat	arh. P. ADAMESCU				



LEGENDA

- Limita intravilan
- Limita de proprietate suprafata teren ce face obiectul PUZ si urmeaza a fi introdus in intravilan
- Limita de proprietate parcele existente
- Constructii existente
- Podet
- Canal
- Pct , Cota
- Stalp beton
- Zona de locuinte individuale
- Terenuri cu destinatie agricola- fanete
- Zona naturala de protectie integrala a Parcul National Domogled-Valea Cernei
- Zona de conservare durabila a Parcul National Domogled-Valea Cernei
- Ape (cursuri de ape, lacuri, canale)
- Drum carosabil existent DN 57D
- Zona propusa pentru amenajare circulatii si spatii verzi
- Zona construabila- locuinta de vacanta, regim de inaltime maxim D+P+1E
- Limita maxima de implementare

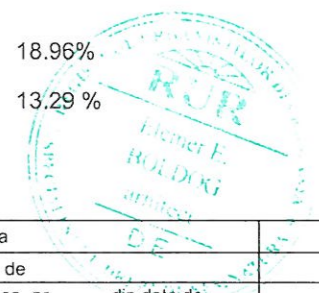
DATE DE IDENTIFICARE

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.
 CF NR. 31570, NR. TOP 31570
 S TEREN= 1332 MP
 BENEFICIARI: TERFALOAGA VIORICA-MARIA
 si TERFALOAGA FLORIN-ILIE

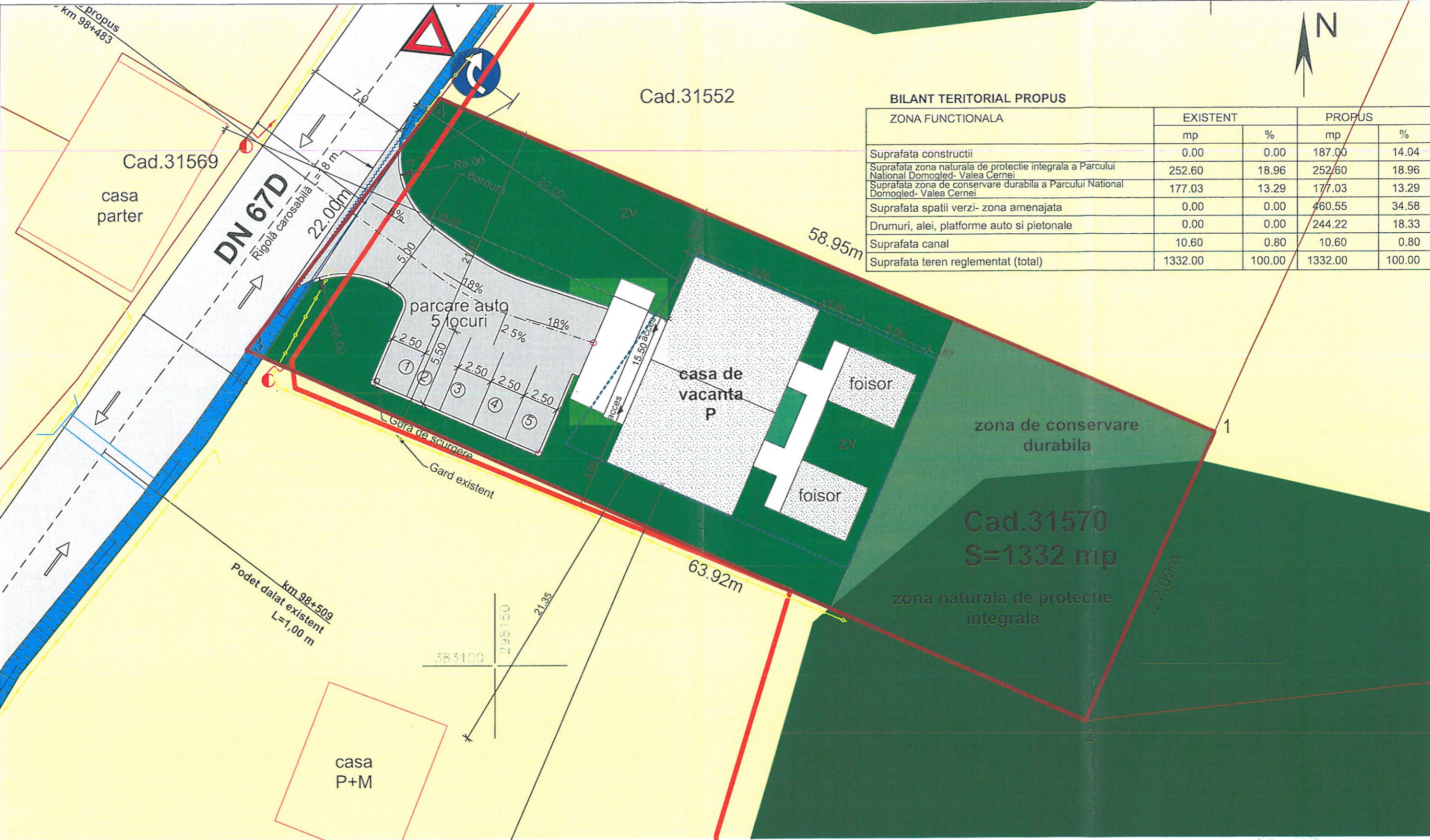
INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. maxim= 35%
 C.U.T. maxim =1
 procent de spatii verzi= minim 25%

Suprafata zona naturala de protectie integrala a Parcului National Domogled- Valea Cernei	252.60 mp	18.96%
Suprafata zona de conservare durabila a Parcului National Domogled- Valea Cernei	177.03 mp	13.29 %



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data	
Verificator				Referat nr. din data de	
Expert				Raport de expertiza tehnica nr. din data de	
SIDAG PROJECT S.R.L. Str. Parcului nr.21, Giroc, Jud. Timis CUI. 46135510 J35/2145/2022 tel. 0767 120 447		BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.		Beneficiar: TERFALOAGA VIORICA-MARIA si TERFALOAGA FLORIN-ILIE Amplasament: Extravilan, loc. Baile Herculane, CF nr.31570, nr. cad. 31570, jud. Caras Severin	Proiect nr.: 5/2022
Sef proiect	arh. B. ELEMER		Scara: 1:500	Proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE.	Faza: AVIZE
Proiectat	arh. P. ADAMESCU		Data: August 2022	Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA- REGLEMENTARI URBANISTICE	plansa nr.: U-03
Intocmit/Desenat	arh. P. ADAMESCU				



Cad.31552

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata constructii	0.00	0.00	187.00	14.04
Suprafata zona naturala de protectie integrala a Parcului National Domogled- Valea Cernei	252.60	18.96	252.60	18.96
Suprafata zona de conservare durabila a Parcului National Domogled- Valea Cernei	177.03	13.29	177.03	13.29
Suprafata spatii verzi- zona amenajata	0.00	0.00	460.55	34.58
Drumuri, alei, platforme auto si pietonale	0.00	0.00	244.22	18.33
Suprafata canal	10.60	0.80	10.60	0.80
Suprafata teren reglementat (total)	1332.00	100.00	1332.00	100.00

Cad.31569

casa parter

DN 67D
Rigola carosabila

parcare auto
5 locuri

casa de vacanta
P

foisor

zona de conservare durabila

Cad.31570
S=1332 mp

zona naturala de protectie integrala

Podet dalat existent
L=1,00 m

Gard existent

casa P+M

LEGENDA

- Limita intravilan
- Limita de proprietate suprafata teren ce face obiectul PUZ si urmeaza a fi introdus in intravilan, S=1332 mp
- Limita de proprietate parcele existente
- Constructii existente
- Podet
- Canal
- Pct , Cota
- Stalp beton
- Curti constructii- extravilan

- Terenuri cu destinatie agricola- fanete
- Zona naturala de protectie integrala a Parcului National Domogled-Valea Cernei
- Zona de conservare durabila a Parcului National Domogled-Valea Cernei
- Ape (canale)
- Drum carosabil existent DN 57D
- Constructii propuse (casa de vacanta, foisor)
- Spatii verzi amenajate
- Alei semicarosabile, platforme si parcuri auto propuse
- Alei (circulatii pietonale)
- Retrageri, aliniamente



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr./Data
Verificator				Referat nr. din data de
Expert				Raport de expertiza tehnica nr. din data de
SIDAG PROJECT S.R.L. BUILDING PROJECT Str. Parcului nr.21, Giroc, Jud. Timis CUI. 46135510 J35/2145/2022 tel. 0767 120 447				BENEFICIAR: TERFALDAGA VIORICA-MARIA si TERFALDAGA FLORIN-ILIE AMPLASAMENT: Extravilan, loc. Baiile Herculane, CF nr.31570, nr. cad. 31570, jud. Caras Severin
Sef proiect	arh. B. ELEMER		Scara: 1:250	Proiect nr.: 5/2022
Proiectat	arh. B. ELEMER		Data: August 2022	Faza: AVIZE
Intocmit/Desenat	arh. P. ADAMESCU			Titlu plansa: SITUATIA PROPUSA-MOBILARE URBANA