

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC SI ANEXE

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Reglementarile cuprinse in Planul Urbanistic General (P.U.G.) si R.G.U. aferent P.U.G. Baile Herculane nr. 4061/1996, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Baile Herculane nr. 16/1999.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat;
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Pe teritoriul zonei protejate se cumulează în principal efectele Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu completările și modificările ulterioare, ale Legii nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare (ex. Legea nr. 242/2009 privind aprobarea OG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului);
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **I. DISPOZITII GENERALE:**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

#### **2. Baza legala a elaborarii:**

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit P.U.Z:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr. 49 din 12.10.2015 emis de catre Primaria Orasului Baile Herculane;
- H.C.L. nr. 1 din 01 04 2016 de aprobare a studiului de oportunitate;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Extras C.F. nr. 30051, nr cad 30051 parcela generatoare PUZ;
- Extras C.F. nr. 1, nr cad 11/3/1/3;
- Extras C.F. nr. 30246, nr top 14;
- Extras C.F. nr. 31059, nr top 12/a/1;
- Extras C.F. nr. 31077, nr top 13/2;
- Extras C.F. nr. 31078,
- Extras C.F. nr. 30429,;
  - P.U.G. (Planul Urbanistic General) Baile Herculane nr. 4061/1996, aprobat cu Hotararea Consiliului Local Baile Herculane nr. 16/1999;
  - Regulamentul aferent P.U.G. Baile Herculane, prescriptii referitoare la zona in studiu;
  - Ridicare topografica;
  - Studiul geotehnic;
  - Avizele si studiile cerute prin certificatul de urbanism;
  - Documentare la fata locului.

### **3. Domeniul de aplicare:**

Prescripțiile prezentului regulament, odată adoptate urmează să se aplice pe o zona delimitata astfel :

- la Sud - S.C. ROMTELECOM S.A.,
- la Est - strada Castanilor,
- la Nord și la Vest – teren viran, partial cu sere și constructii dezafectate, in proprietatea statului roman, drept de posesie S.C. ACVATERM S.A., partial cu litigii.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:**

### **4. Regulii cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

-pe teritoriul zonei protejate nu se vor emite autorizații de construire decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în situri presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), respectiv de descărcarea de sarcină arheologică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală.

### **5. Regulii cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public.**

-Construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau

antropice(eroziuni, prabușiri); autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

-pentru construcții cu regim de înălțime mai mic decât S+P+4 se va respecta alinierea existentă, respectiv limita dintre domeniul public și proprietatea privată.

-Clădirile se vor amplasa pe limita laterală de proprietate numai atunci când se alinesc de calcanul unei clădiri alăturate aflată în stare bună;

-Retragerea de la limitele laterale și posterioare de proprietate va fi de minim 2,00 m conform Codului Civil pentru construcții mai mici sau egale cu P+4E;

-Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente .

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- caracteristicile drumurile publice propuse trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru acces de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultăți de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

– În toate zonele funcționale de referință, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

### **-Apa potabilă**

-Orice construcție nouă și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurată necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Caras-Severin.

-Necesarul de apă pentru nevoi menajere în cadrul complexului este de 1,52 l/s și conform normativ P 118/2/2013, nu sunt necesare instalații de stingere incendiu cu hidranți interiori.

-Alimentarea cu apă pentru obiectivul propus, se prevede a se face din rețeaua strădală existentă, racord cu conductă din PEHD, de 50 mm, iar în incinta beneficiarului se va realiza un cămin de contorizare și un cămin de racord. Piscina va fi dotată cu stație de tratare.

-Racordul de apă rece va avea traseul conform plan de situație anexat, va fi subteran, sub adâncimea de îngheț, cu conductă montată pe pat de nisip și acoperită cu un strat de nisip conform instrucțiunilor de montaj date de furnizor.

-Pentru ceilalți consumatori propuși în PUZ se va realiza un racord pe stradă următoare care se va bransa în conductă existentă, urmând ca la realizarea fiecărui obiectiv să se realizeze racordul propriu obiectivului și căminul de contorizare.

### **-Canalizare menajera**

-Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă. Pentru evacuarea apelor uzate, de la complexul turistic și piscină s-a prevăzut o rețea de canalizare de incintă cu conducte din polipropilenă cu Dn 200 mm, montate îngropat sub adâncimea de îngheț și trei camine de racord. Rețeaua de canalizare din incintă deversează în rețeaua de canalizare strădală existentă prin căminul de canalizare existent în fața amplasamentului obiectivului propus.

-După executia lucrărilor de racord apă și canalizare terenul va fi adus la starea inițială prin grija constructorului și a beneficiarului. Restul obiectivelor propuse se vor racorda la rețelele existente în momentul realizării lor.

### **-Canalizarea pluvială**

-Amenajările pe orice fel de teren trebuie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a evita formarea gheții.

### **-Incalzirea**

-Alimentarea cu căldură pentru încălzire și prepararea a.c.m. se face cu o centrală termică amplasată conform plan de situație, centrală echipată cu 2 cazane încălzire centrală funcționând cu apă caldă 90/70°C, cu combustibil peleti. Pentru prepararea a.c.m. se va monta un boiler dimensionat la capacitatea necesară care se va amplasa în centrală termică.

### **-Rețele electrice, telefonice și CATV**

-Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse. În caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor prevăzuți în P.U.Z. se propune executarea unui post de transformare (P.T.) în anvelopă de beton, 20/0,4 kV cu trafo având puterea  $S = 250 \text{ kVA}$ , cu posibilitatea de amplasare a unui transformator de 400kVA.

-Acesta va fi amplasat în zona cu posibilitate de acces pentru intervenții, reparații, înlocuire.

-Acest post trafo va fi alimentat prin LES 20 kV din sistemul energetic național conform soluție furnizor energie electrică din zona.

-Din postul trafo se vor alimenta prin bransamente subterane toți consumatorii electrici din zona prin intermediul firidelor de bransament.

-De asemenea se va realiza un iluminat strădal cu corpuri de iluminat montate pe stalpi, alimentat subteran prin prelungirea celui învecinat.

### **-Telecomunicatii:**

-In zona se vor dezvolta retele de telecomunicatii de catre operatorii de telecomunicatii din zona, la comanda lansata de beneficiari.

-Retelele de voce-date si CATV se propun a se realiza subteran.

-Lucrarile vor putea incepe numai dupa obtinerea tuturor avizelor de la furnizorii de utilitati din zona: apa, canal, gaze, energie termica, energie electrica, telecomunicatii, etc., cu respectarea distantelor de vecinatate cu si intre diversele retele conform normativelor in vigoare.

-Lucrarile de extindere a rețelei LEA 0,4 kV 400/230V se vor executa conform proiectelor elaborate de operatorul de retea din zona, prin contractarea acestor lucrari cu un constructor atestat A.N.R.E.

### **-Gaze naturale**

-Nu exista retea de gaze naturale in zona.

### **-Gospodarie comunală**

-Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere. Obiectivul propus va beneficia de colectarea selectiva a deseurilor de catre operatorul regional prin contract ce va fi incheiat odata cu punerea in functiune.

-În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

-În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizatiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

## **9. Regului cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

-Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 600 m pentru constructii izolate cu front minim de 12,0 m.

- Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egala cu frontul acestora.

- Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata, incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.

- Constructiile de garaje trebuie sa faca corp comun cu locuinta, alipite sau sub o polata a acesteia, iar in cazul denivelarilor de teren se pot realiza sub constructia propriu-zisa sau terasa acestuia.

f) Este interzisa executarea oricarui alt tip de constructie ca: anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, pentru depozitarea produselor agricole etc., cu exceptia dotarilor ca : piscine, pergole sau a constructiilor mentionate mai sus.

g) Se interzice orice dezmembrare sau comasare a parcelelor

## **10. Regului cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

-Procentul minim de zona verde amenajata va fi de 25%.

-spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar

pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pe strazile principale pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- terenurile pot fi imprejmuite pe limitele laterale si posterioare cu gard opac pana la o inaltime de 60cm de la sol si cu gard semitransparent pe portiunea intre cotele +0.60m si maxim +2.00m.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul acestui P.U.Z. s-a stabilit o singura zona functionala :

**IS** - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii si comert specifice pentru turism

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE**

**IS - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii si comert specifice pentru turism**

#### **REȚELE TEHNICO - EDILITARE**

În toate zonele functionale de referință, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

#### **IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES**

În toate zonele functionale, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.

În cazul documentatiei de fata:

pentru IS:

- pentru constructii cu regim de inaltime mai mic decat S+P+4 se va respecta alinierea existenta, respectiv limita dintre domeniul public si proprietatea privata;

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente

#### **ASPECTUL EXTERIOR**

În toate zonele istorice functionale, orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

#### **PARCAJE**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare

valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de ocupare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea nr. 242/2009), reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

#### **P.O.T. PROPUȘ**

IS - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii și comerț specifice pentru turism

P.O.T. propus =75%

### **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de utilizare a terenului, în sensul prezentului regulament (și în conf. cu Legea 242/2009), reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor terselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

#### **C.U.T. PROPUȘ**

IS - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii și comerț specifice pentru turism

C.U.T. propus =2,5

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**IS** - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii și comerț specifice pentru turism, funcțiuni complexe de utilitate publică – institutii publice.

### **GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI**

Fiind o zona partial construita si in raza de protectie a mai multor monumente istorice, prevederile acestui regulament privind zona functionala IS se aplica atunci cand prin demolari, asanari sau alte operatiuni urbanistice se creeaza parcele libere, cand se doreste construirea pe parcele libere sau in cazul insertiilor in tesutul existent.

### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **UTILIZARI ADMISE pentru IS:**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- functiuni de invatamant si cultura;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare,

- cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale colective si personale;
  - sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc;
  - bănci, finante, credit;
  - comert cu amanuntul;
  - depozitare mic-gros;
  - hoteluri, pensiuni, amenajări balneo-turistice, agentii de turism;
  - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc;
  - sport si recreere in spatii acoperite;
  - parcaje la sol si multietajate;
  - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
  - spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

**art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI pentru IS:**

- toate cladirile din vecinatatea strazii Castanilor vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care publicul nu are acces liber numai cu conditia sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii ;

**art. 3 UTILIZARI INTERZISE pentru IS:**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- ferme agro - zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

**CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

**pentru IS:**

- pentru constructii cu regim de inaltime mai mic decat S+P+4 se va respecta alinierea existenta, respectiv limita dintre domeniul public si proprietatea privata;



- cladirile se vor amplasa pe limita laterala de proprietate numai atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate aflata in stare buna;
- retragerea de la limitele laterale si posterioare de proprietate va fi de minim 2,00 m conform Codului Civil pentru constructii mai mici sau egale cu P+4E;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA pentru IS:**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala unor incaperi pentru activitati care necesita lumina naturala.

### **CIRCULATII SI ACCESE pentru IS:**

- caracteristicile drumurile publice propuse trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR pentru IS:**

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei;
- Se recomanda realizarea parcajelor in subteran, in masura in care acest lucru este posibil.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR pentru IS:**

Inălțimea maxima admisibila este P+3E (10,7m la cornisa).

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR pentru IS:**

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor adiacente, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificarea uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- sunt intezise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.).

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA pentru IS:**

### **Apa potabila**

Orice constructie noua si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Caras-Severin.

Necesarul de apa pentru nevoi menajere in cadrul complexului este de 1,52 l/s si conform normativ P 118/2/2013, nu sunt necesare instalatii de stingere incendiu cu hidranti interiori.

Alimentarea cu apa pentru obiectivul propus, se prevede a se face din reseaua stradala existenta, racord cu conducta din PEHD, de 50 mm, iar in incinta beneficiarului se va realiza un camin de contorizare si un camin de racord. Piscina va fi dotata cu statie de tratare.

Racordul de apa rece va avea traseul conform plan de situatie anexat, va fi subteran, sub adancimea de inghet, cu conducta montata pe pat de nisip si acoperita cu un strat de nisip conform instructiunilor dr montaj date de furnizor.

Pentru ceilalti consumatori propusi in PUZ se va realiza un racord pe strada urmatoare care se va bransa in conducta existenta, urmand ca la realizarea fiecarui obiectiv sa se realizeze racordul propriu obiectivului si caminul de contorizare.

### **Canalizare menajera**

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Pentru evacuarea apelor uzate, de la complexul turistic si piscina s-a prevazut o retea de canalizare de incinta cu conducte din polipropilena cu Dn 200 mm, montate ingropat sub adancimea de inghet si trei camine de racord. Reteaua de canalizare din incinta deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta prin caminul de canalizare existent in fata amplasamentului obiectivului propus.

Dupa executia lucrarilor de racord apa si canalizare terenul va fi adus la starea initiala prin grija constructorului si a beneficiarului. Restul obiectivelor propuse se vor racorda la retelele existente in momentul realizarii lor.

### **Canalizarea pluviala**

Amenajarile pe orice fel de teren trebuiesc realizate astfel incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, pentru a evita formarea ghetii.

### **Incalzirea**

Alimentarea cu caldura pentru incalzire si prepararea acm se face cu o centrala termica amplasata conform plan de situatie, centrala echipata cu 2 cazane incalzire centrala functionand cu apa calda 90/70°C, cu combustibil peleti. Pentru preparare acm se va monta un boiler dimensionat la capacitatea necesara care se va amplasa in centrala termica.

### **Retele electrice, telefonice si CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului

particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse. În caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fatadelor și vopsite în tonul fatadelor pe care se aplică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor prevăzuți în PUZ se propune executarea unui post de transformare (P.T.) în anvelopă de beton, 20/0,4 kV cu trafo având puterea  $S = 250 \text{ kVA}$ , cu posibilitatea de amplasare a unui transformator de 400kVA.

Acesta va fi amplasat în zona cu posibilitate de acces pentru intervenții, reparații, înlocuire.

Acest post trafo va fi alimentat prin LES 20 kV din sistemul energetic național conform soluție furnizor energie electrică din zona.

Din postul trafo se vor alimenta prin bransamente subterane toți consumatorii electrici din zona prin intermediul firidelor de bransament.

De asemenea se va realiza un iluminat stradal cu corpuri de iluminat montate pe stalpi, alimentat subteran prin prelungirea celui învecinat.

### **Telecomunicații:**

În zona se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către operatorii de telecomunicații din zona, la comandă lansată de beneficiari.

Retelele de voce-date și CATV se propun a se realiza subteran.

Lucrările vor putea începe numai după obținerea tuturor avizelor de la furnizorii de utilități din zona: apă, canal, gaze, energie termică, energie electrică, telecomunicații, etc., cu respectarea distanțelor de vecinătate cu și între diversele rețele conform normativelor în vigoare.

Lucrările de extindere a rețelei LEA 0,4 kV 400/230V se vor executa conform proiectelor elaborate de operatorul de rețea din zona, prin contractarea acestor lucrări cu un constructor atestat A.N.R.E.

### **Gaze naturale**

Nu există rețea de gaze naturale în zona.

### **Gospodărie comună**

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Obiectivul propus va beneficia de colectarea selectivă a deșeurilor de către operatorul regional prin contract ce va fi încheiat odată cu punerea în funcțiune.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE pentru IS:**

Procentul minim de zonă verde amenajată, va fi de 25%.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția

construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

#### **IMPREJMUIRI pentru IS:**

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pe strazile principale pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- terenurile pot fi împrejmuite pe limitele laterale și posterioare cu gard opac până la o înălțime de 60cm de la sol și cu gard semitransparent pe porțiunea între cotele +0.60m și maxim +2.00m.

#### **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) pentru IS** - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii și comerț specifice pentru turism

P.O.T. Maxim admis = 75%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) pentru IS** - zona pentru balneoturism, turism, agrement cu caracter balnear, servicii și comerț specifice pentru turism

C.U.T. Maxim admis = 2,5

Intocmit

Arh. Marius KELE

Coordonator urbanism

Arh. Daniel STAMOREAN