

1. FOAIE DE CAPĂT – faza I.C.P.A.

Proiect nr. 2923

NR.PROIECT	2923/2022
DENUMIRE PROIECT	P.U.Z. pentru "Servicii de cazare în căsuțe de oaspeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"
BENEFICIAR	"SC DAVID&DIANA GOLU SRL" Str. Fn, nr.294, sat Ciclova Română, com. Ciclova Română, jud.Caraș Severin, CIF 45177224
ADRESA OBIECTIV	C.F. nr. 36464 , sat Socolari, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan
FAZA	INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI , AVIZARE
PROIECTANT	S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. ,TIMIȘOARA str. Gheorghe Lazăr, nr. 23 , Timișoara, Romania
SEF PROIECT	arh. Apăteanu Iuliana

3. BORDEOU PIESE SCRISE ȘI DESENATE – faza I.C.P.A.

Proiect nr. 2923

A. PIESE SCRISE

- 1.Foaie de capăt .
- 2.Lista de semnături colectiv de elaborare .
- 3.Borderou piese scrise și desenate
- 4.Memoriu tehnic explicativ
- 5.Certificat de urbanismul
- 6.Extras de carte funciara
- 7.Extras plan cadastral
- 8.Studiu topometric avizat O.C.P.I.
- 9.Aviz oportunitate
- 10.Plan de acțiune

B. PIESE DESENATE

01. Incadrare in teritoriu	sc.1:10000	U.01
02. Situatia existenta, disfunctionalitati.....	sc.1:1000	U.02
03. Reglementari urbanistice, zonificare.....	sc.1:1000	U.03
04. Proprietatea și circulația juridică a terenurilor.....	sc.1:1000	U.04
05. Posibilitati de mobilare.....	sc.1:1000	U.05
07. Reglementari edilitare.....	sc.1:1000	REd01

comunei Ciclova Română; are ca scop elaborarea P.U.Z. pentru elaborarea P.U.Z. pentru "Servicii de cazare în căsuțe de oaspeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL".

B. Prezentarea investitiei:

Obiectul lucrării constă în expunerea situației existente și a intervențiilor ce se doresc a se realiza pentru susținerea oportunității realizării intervenției inițiate pe amplasamentul analizat, coroborat cu prevederile urbanistice din planurile deja aprobate.

Documentația s-a elaborat la cererera beneficiarului "SC DAVID&DIANA GOLU SRL".

Beneficiarul dorește realizarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte după cum urmează:

- zona de servicii ce va adăposti construcții pentru funcțiuni turistice, agrement și anexe ale acestora, spații verzi amenajate, parcări, instalații edilitare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE:

Plan Urbanistic General Ciclova Română, P.A.T.J. Caras-Severin

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul regăsit în CF 36464 are în prezent destinația de teren agricol (TDA)- 3600 mp și categoria de folosință arabil (A) – 3600 mp . Trebuie menționat că terenul din zona vizată de prezenta documentație beneficiază de acces la drum public, nu este ocupat de construcții și nu este reglementat de P.U.G. și R.L.U. în vigoare, aflându-se în extravilanul localității Socolari.Terenul nu este bransat și nici echipat din punct de vedere edilitar însă toate utilitățile se află în apropiere, pe domeniul public.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat, în suprafața totală de 3600 mp., se regăsește în CF 36464 și este poziționat în partea de sud a localității Socolari. Terenul se află în proprietatea SC DAVID&DIANA GOLU SRL.

Terenul se învecinează la nord cu un ogaș/pârâu(fără nume) și drumul sătesc DS2129 asfaltat, la vest cu drumul județean DJ571C asfaltat, la est cu un teren agricol extravilan iar la sud cu un teren agricol extravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

A.Geologia și morfologia

După investigarea lucrării, a fost efectuată o cercetare geologică de recu-noaştere la suprafaţă, pentru încadrarea perimetrului în ansamblul geologic regional.

B.Hidrologia si hidrogeologia zonei

Din punct de vedere hidrografic, zona Socolari se încheie în bazinul de recepţie cu o suprafaţă de 1118 kmp, al râului Caraş, al cărui debit multianual mediu este de 6,35 m.c/sec. Caraşul îşi are obârşia în izbulcul Caraş, apele acestuia provenind din pâraiele care străbat şisturile cristaline ale Culmii Certej, Puşcaşu Mare (Munţii Aninei) şi se pierd apoi în peticul calcaros de la Cârneala, după ce străbate 76 km pe teritoriul ţării noastre, Caraşul vărsându-şi apele în Dunăre, pe teritoriul Iugoslaviei. Dintre afluenţii primiţi de pe stânga, mai importante sunt: Gîrlişte, Jitin, Lişava, Ciclova şi Vicinic, iar pe dreapta pâraiele cu izvoarele în Munţii Dognecei dintre acestea, mai însemnate fiind Dognecea şi Ciornovăţ.

În apropierea loc. Socolari curge pârâul Vicinic, afluent de stânga al râului Caraş. Amplasamentul studiat este situat pe versantul stîng al pârâului Râul Mare, afluent de stânga al Vicinicului.

Din punct de vedere hidrologic este prezent un acvifer freatic mai profund, prezent în depozitele semipermeabile, care au ca sursă de alimentare apele meteorice infiltrate şi care circulă lent după un gradient hidraulic determinat de panta morfologică.

Adâncimea la care se află nivelul apei subterane din stratul acvifer este variabilă, ea fiind condiţionată pe de o parte de morfologia terenului, iar pe de altă parte de evoluţia în timp al bilanşului hidrogeologic la care contribuie factori ca: sursele de alimentare, drenarea către colectorul principal (pârâul Vecinic).

Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor
-4-

studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observaţiilor fluctuaţiilor nivelului apei subterane de-a lungul unei perioade mari de timp. Totuşi se poate aprecia că, nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăşi adâncimea de 30,00 m faţă de CTN.

Datorită faptului că terenul de fundare este situat la trecerea de la zona de terasă, la cea colinară, respectiv la cca. 30m-40 m deasupra nivelului mediu al pârâului, apa subterană nu a fost interceptată, în luna februarie 2023, până la adâncimea de 1,00 m de la cota ± 0 a terenului.

Se va lua în considerare faptul că în perioada de precipitaţii abundente sau topire a zăpezilor, prin alimentarea excesivă a orizontului bazal se pot manifesta fenomene de ascensiune capilară care poate determina pe intervale scurte de timp nivele ridicate ale acviferului faţă de suprafaţa actuală a terenului

C. Condiţii climatice

domeniul getic și cel danubian, cu focare situate între 10 și 20 km adâncime și care determină cutremure cu efecte locale în lungul liniilor rupturale menționate și care au o perioadă medie de revenire de cca. 50 ani.

La realizarea construcției se va avea în vedere gradul de intensitate stabilit pe harta de macrozonare seismică a țării, în vederea prevenirii și limitării efectelor distructive produse de eventualele mișcări seismice, cu posibil impact distructiv asupra acesteia.

Conform Normativului P 100/1-2013, zona localității Socolari se încadrează în: „zona pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zona seismică a teritoriului României este minimum VII” (exprimată în grade MKS).

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) est $a_g = 0,25$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor prezentate mai sus.

F. Conditii de fundare

În raport cu stratificația terenului și cu constituția geologică și petrografică a depozitelor argiloase existente în zona investigată, se apreciază că este posibilă realizarea obiectivului în următoarele condiții:

- existența fundației cu adâncimea de 0,90 m, în masa sedimentelor argiloase interceptate în baza deschiderii artificiale, având de datele de mai jos:

- D minim = 0,90 m față de suprafața actuală a terenului

- P convențională = 260 KPa (pentru $B=0,65$ m și $D_{min} = 0,90$ m).

La valoarea de bază a presiunii convenționale se vor aplica corecțiile necesare în funcție de adâncimea și lățimea fundațiilor existente. Se vor aplica corecțiile pentru terenuri coezive cu $K_1 = 0,05$; $K_2 = 2,0$.

În baza caracteristicilor fizico-mecanice medii ale stratului de argilă nisipoasă și folosind relațiile din STAS 3300/2-85, s-a realizat un calcul al presiunilor pentru o fundație continuă, având dimensiunile: lățimea tălpii $B=0,60$ m și adâncimea de fundare $D_{fmed} = 0,90$ m, au rezultat următoarele valori:

- presiunea convențională de bază $P_{conv} = 260$ kPa

- presiunea critică $P_{cr} = 293$ kPa.

Înainte de executarea propriu-zisă a fundației, terenul de fundare se va compacta și tasa cu mijloace mecanice.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat, aflat în imediata vecinătate a DJ571C nu a fost reglementat în cadrul PUG Ciclova Română aflându-se în extravilan. Față de reglementările directoare din faza PUG s-a constatat inițierea unui proiect de modernizare a DJ571C și anumite probleme de continuitate, gabarit și fluiditate a limitelor la stradă în sectorul de drum adiacent parcelei. Prospectul drumului pe zona studiată este de aproximativ 10m lățime fiind subdimensionat pentru un drum județean.

- în vederea amplasării obiectivelor pentru instituții publice de interes general se va întocmi P.U.D.

Interdicții permanente:

- nu sunt permise obiective cu grad ridicat de poluare sau generatoare de riscuri tehnologice;
- nu se vor amplasa clădiri la o distanță mai mică de 5 m. de albiile pâraurilor;
- nu se permit amenajări de campinguri sau rulote;
- nu se admit exploatarea de balast, argilă etc.;
- nu se admit anexe gospodărești, grajduri, cotețe, barăci, etc.;

Utilizări permise:

orice fel de construcții pentru instituții și servicii publice de interes general (sedii pentru fundații, culte, sedii de partid, ofiți poștă)

B. Asigurarea cu servicii, accese și echipamente edilitare a zonei

Terenul studiat, aflat în imediata vecinătate a DJ571C nu a fost reglementat detaliat din punct de vedere a circulațiilor la faza PUG.

Drumul satesc DS2129 aflat în nord prezintă un potențial ridicat în ecuația accesului spre și dinspre zona studiată.

Terenul studiat nu a fost reglementat detaliat din punct de vedere al instalațiilor edilitare la faza PUG. În urma vizitelor pe teren s-a constatat că în apropierea amplasamentului există instalații edilitare de apă menajeră, și energie electrică. Acestea vor fi valorificate în faza PUZ iar instalațiile edilitare publice care nu sunt asigurate de către administrația publică vor fi realizate în regie proprie.

Dacă pentru rezolvarea echipării tehnico-edilitare a unor construcții pentru instituții publice este necesară extinderea rețelelor tehnico-edilitare, acestea pot fi finanțate și realizate prin grija investitorului sau beneficiarului și intră în proprietate publică.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenuri proprietate privată ale persoanelor juridice sunt suportate în întregime de către investitorul sau beneficiarul interesat.

Nu pot fi autorizate dădiri pentru instituții publice dacă nu au asigurate fondurile pentru rezolvarea echipării tehnico-edilitare.

Nu se vor autoriza lucrările la care nu pot fi rezolvate echipările tehnico-edilitare.

C. Asigurarea cu spații verzi

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% și respectiv 10% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau curții interioare, minim 2-5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații plantate cu rol decorativ și de protecție, 50-70% din suprafața terenului.

MSK. Parametrii seismici ai zonei stabiliți conform “Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” - indicativ P100-1/2013 au următoarele valori:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g.

perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s.

Riscuri antropice identificate : - in zona nu au fost identificate surse potientiale de risc antropic. Nu sunt prezente unitati industriale sau agro-industriale cu risc tehnologic, nu au fost identificate obiective cu risc, incadrate conform directivei SEVESO.

Problemele legate de mediu vor apărea numai în condițiile edificării constructive a zonei în lipsa unui regulament strict, în ceea ce privește asigurarea unui cadru construit și natural refăcut, în condițiile de igiena a locuirii și a exploatării terenurilor.

Pe terenul studiat si in vecinatate nu au fost indentificate valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Datorită proximității față de Parcul Național Cheile Nerei – Beușnița, zona studiată prezinta potential turistic ridicat.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Vor fi aduse completari conform procedurii de informare si consultare a populatiei si in functie de raportul final al acestei proceduri.

2.9. PUNCTUL DE VEDERE AL PROIECTANTULUI

Pentru o zonă în care până nu demult economia se baza strict pe *sectorul minier* și agricultura de subzistență, varianta dezvoltării domeniului turistic este singura șansă de salvare în fața depopulării masive a mediului rural.

Proximitatea fata de *parcul national Cheile Nerei - Beușnița* si obiectivele *turistice din acesta*, este de natură să creeze noi oportunități de dezvoltare economică in domeniul turismului, *prea puțin exploatat până în prezent* . In același timp se observă și alte inițiative și tendințe de dezvoltare turistică în proximitate.

Este de așteptat ca demersurile intreprinse de beneficiarul prezentului PUZ sa atraga după sine și demarara altor proiecte , crescând astfel numărul potențialilor angajatori precum și veniturile la bugetele locale.

Implementarea PUZ propus creeaza o situatie «WIN-WIN» *din* care nimeni nu are de pierdut ci doar de castigat. Atat beneficiarul investitiei cat si comunitatea impreuna cu administratia locala vor beneficia de dezvoltarea unei zone care actualmente are o valoare pur agricola .

- porozitate $n = 40-45\%$;
- indicile porilor $e = 0,60 - 0,80$
- unghiul de frecare internă (φ) = $14-22^\circ$;
- coeziune $c = 28-35$ kPa;
- grad de saturație $S_r = 0,20 - 0,40$;
- indice de plasticitate $I_p = 20-30\%$;
- indice de consistență $I_c = 0,60-0,75$;
- modulul de deformație liniară $E = 12000 - 18000$ kPa
- rezistența la compresiune monoaxială = 276 kgf/cmp.

-9-

- rezistența la forfecare dublă = 68 kgf/cmp.
- $P_{conv} = 260$ Kpa.

Nu sunt strate mai slabe de fundare sub stratul de argile, identificat prin sondaj.

Terenul, în care se va executa proiectul "construcții ușoare pe structură de lemn amplasate pe placă de beton" în satul Socolari, com. Ciclova Română cu proprietar persoana fizică, este constituit din argile prăfoase, argile nisipoase plastic-vârtoase.

Conform datelor de cunoaștere obținute asupra terenului de fundare și luând în considerare asigurarea la îngheț și necesitatea ajungerii la stratul bun de fundare (conform NPO74/2014) se vor lua în considerare următoarele date geotehnice ale terenului de fundare:

- adâncimea maximă de îngheț (H_I), fără strat protector de zăpadă – în conformitate cu STAS 6.054/1977 se va considera la:

- 90 cm – pentru terenuri supuse acțiunii înghețului și cu constituția petrografică formată din pământuri argiloase-nisipoase;

În raport cu stratificația terenului și cu constituția geologică și petrografică a depozitelor argiloase existente în zona investigată, se apreciază că este posibilă realizarea obiectivului în următoarele condiții:

- existența fundației cu adâncimea de $0,90$ m, în masa sedimentelor argi-loase interceptate în baza deschideri artificiale, având de datele de mai jos:

- $D_{min} = 0,90$ m față de suprafața actuală a terenului
- P convențională = 260 KPa (pentru $B=0,65$ m și $D_{min.} = 0,90$ m).

La valoarea de bază a presiunii convenționale se vor aplica corecțiile necesare în funcție de adâncimea și lățimea fundațiilor existente. Se vor aplica corecțiile pentru terenuri coezive cu $K_1 = 0,05$; $K_2 = 2,0$.

În baza caracteristicilor fizico-mecanice medii ale stratului de argilă nisipoasă și folosind relațiile din STAS 3300/2-85, s-a realizat un calcul al presiunilor pentru o fundație continuă, având dimensiunile: lățimea tălpii $B=0,60$ m și adâncimea de fundare $D_{fmed} = 0,90$ m, au rezultat următoarele valori:

✓ rocile argiloase-nisipoase prezente în terenul de fundare sunt predispușe la contracții medii, la consistențe slabe, în funcție de umiditatea din subsol la momentul respectiv. Acest fenomen este direct influențat de factorii climatici, respectiv de perioadele ploioase sau secetoase – cu variația permanentă a nivelului hidrostatic;

✓ terenul de sub amplasamentul cercetat se caracterizează, până la adâncimea de 1,00 m, printr-o consolidare slabă spre medie și are o compresibilitate medie, având natură nisipoasă-argiloasă.

✓ Din cauza naturii argiloase a terenului de fundare și a faptului că acesta nu are pantă, este necesară luarea în considerare a tuturor aspectelor generate de prezența apelor de suprafață și subterane care pot avea o mare influență asupra fundațiilor și asupra stabilității terenului. Pentru aceasta se recomandă luarea următoarelor măsuri (care nu sunt exclusive și minime):

- toate rețelele subterane pentru apă să fie perfect etanșate;
- terenul să fie sistematizat cât mai adecvat și să se aibă în vedere compactarea corespunzătoare a formațiunilor din zona de fundare, cu mijloace mecanice;
- la executarea oricăror săpături se vor lua toate măsurile ca apele să nu stagneze prea mult în ele, sau să se amenajeze epuizamente temporare;
- la proiectarea construcției se va ține seama de perioada de executare a lucrărilor de infrastructură pentru a reduce cât mai mult fenomenele posibile de contracție și umflare a rocilor.

Orice neconcordanță privind situația din teren care poate să apară în timpul executării săpăturii generale, față de cele menționate în prezentul studiu, va fi de urgență semnalată proiectantului de specialitate și geotehnicianul.

Modificările ulterioare care se vor aduce proiectului, atât în ceea ce privește regimul de înălțime, destinația construcției, cât și a regimului de fundare absolvă proiectantul de specialitate și geotehnicianul de orice răspundere.

După realizarea săpăturilor pentru fundații și înainte de turnarea oricărei șape de egalizare se va solicita confirmarea naturii terenului de fundare de către geotehnician.

Datele folosite în prezentul studiu au fost obținute prin observare directă (excavații, măsurătorile de nivel hidrostatic în lucrările de cercetare geotehnică executate în zonă, măsurătorile topografice, observații asupra morfologiei terenurilor și asupra clădirilor din zonă).

B. Concluzii studiu arheologic

Vor fi consolidate concluziile studiului arheologic și punctele de vedere din avizul Direcției de Cultură Caraș-Severin la finalul procedurii de avizare.

C. Concluzii studiu impact mediu

Vor fi consolidate concluziile studiului de impact asupra mediului și punctele de vedere din avizul Agenției pentru Protecția Mediului Caraș-Severin la finalul procedurii de avizare.

- în vederea amplasării obiectivelor pentru instituții publice de interes general se va întocmi P.U.D.

Interdicții permanente:

- nu sunt permise obiective cu grad ridicat de poluare sau generatoare de riscuri tehnologice;
- nu se vor amplasa clădiri la o distanță mai mică de 5 m. de albiile pârcăurilor;
- nu se permit amenajări de campinguri sau rulote;
- nu se admit exploatarea de balast, argilă etc.;
- nu se admit anexe gospodărești, grajduri, cotețe, barăci, etc.;

Utilizări permise:

Orice fel de construcții pentru instituții și servicii publice de interes general (sedii pentru fundații, culte, sedii de partid, ofiți poștă)

B. Reglementari circulației rutiere

Terenul studiat, aflat în imediata vecinătate a DJ571C nu a fost reglementat detaliat din punct de vedere a circulațiilor la faza PUG.

Drumul satec DS2129 aflat în nord prezintă un potențial ridicat în ecuația accesului spre și dinspre zona studiată.

C. Reglementari instalații edilitare

Terenul studiat nu a fost reglementat detaliat din punct de vedere al instalațiilor edilitare la faza PUG. În urma vizitelor pe teren s-a constatat că în apropierea amplasamentului există instalații edilitare de apă menajeră, și energie electrică. Acestea vor fi valorificate în faza PUZ iar instalațiile edilitare publice care nu sunt asigurate de către administrația publică vor fi realizate în regie proprie.

Dacă pentru rezolvarea echipării tehnico-edilitare a unor construcții pentru instituții publice este necesară extinderea rețelelor tehnico-edilitare, acestea pot fi finanțate și realizate prin grija investitorului sau beneficiarului și intră în proprietate publică.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenuri proprietate privată ale persoanelor juridice sunt suportate în întregime de către investitorul sau beneficiarul interesat.

Nu pot fi autorizate dădiri pentru instituții publice dacă nu au asigurate fondurile pentru rezolvarea echipării tehnico-edilitare.

Nu se vor autoriza lucrările la care nu pot fi rezolvate echipările tehnico-edilitare.

D. Indicatori urbanistici propusi

Pentru tipicul zonei funcționale propusă în PUZ - 'zona servicii', la nivel de RLU și PUG *Ciclova Română*, avem următorii indici urbanistici :

E. Regim de înălțime maximă:

Pentru amplasarea parcajelor în domeniul public, acestea vor fi autorizate odată cu construcția.

Se vor asigura la clădiri pentru administrație 1 loc de parcare la 10 angajați și 1 loc de parcare pentru invitați.

Pentru instituții financiar-bancare se va asigura 1 loc de parcare la 20 angajați și un spor de 60% pentru clienți.

Pentru construcțiile comerciale se va asigura 1 loc de parcare la 200 m² arie desfășurată pentru unități de până la 400 m²

Pentru restaurante se va prevedea câte 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cultură va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la fiecare 10-20 locuri în sală.

Pentru toate construcțiile de învățământ se asigură câte 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru dispensare se va prevedea 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru pacienți. Ele pot fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru toate construcțiile de turism vor fi prevăzute 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort).

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru clădirile ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de parcaje.

H. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Pentru construcțiile de cultură, săli de spectacol cu minim 200 de locuri se va asigura un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc. în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

Pentru construcțiile de învățământ, în funcție de capacitatea unității de învățământ se va asigura o suprafață minimă de 22 m²/copil pentru învățământul preșcolar, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee o suprafață de 20 m²/elev. Procentul de ocupare va fi de 25% teren ocupat cu construcții și 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde) din terenul total.

Pentru construcțiile de sănătate se va asigura la o populație de 1800 locuitori respectiv 7,5 consultații pe an de locuitor este necesară o suprafață de 2250 m² asigurând zona ocupată de construcții, zona ocupată de accese, alei, parcaje și zona verde cu rol decorativ și de protecție.

Celelalte construcții pentru instituții și servicii publice vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

I. Spatii verzi

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% și respectiv 10% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau curții interioare, minim 2-5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații plantate cu rol decorativ și de protecție, 50-70% din suprafața terenului.

Pentru terenul aflat in CF 36464 se propune scoaterea intregii suprafete din circuitul agricol (folosinta arabil) în baza avizului Direcției Agricole Caraș-Severin. Pentru suprafața de 3461,00 mp se propune introducerea acestia in categoria de folosință "curti constructii" (cc) iar pentru suprafața de 139,00 mp se propune inintroducerea acesteia în categoria de folosință „drumuri” (Dc/j) conform solutiei finale a PUZ.

C. Functiunea propusa a amplasamentului analizat

Se propune reglementarea detaliata a terenului detinut de beneficiar. Se doreste ca terenul sa adaposteasca functiuni de servicii de turism.

Utilizari functionale permise:

Funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni comerciale, funcțiuni de locuire, echipamente publice aferente zonelor de servicii, funcțiuni circulații rutiere, expuse detaliat in RLU atașat PUZ.

D. Indicatori urbanistici propusi

In noul RLU vor fi prevazuti indicatori urbanistici care sa respecte conditiile generale impuse prin RLU Ciclova Română si conditiile particulare compatibile zonelor de servicii reglementate in cadrul PUG Ciclova Română.

E. Amplasarea construcțiilor în raport cu frontul stradal si limitele între parcele

Clădirile se vor retrage fata de aliniamentul la stradal cu minim 5 m.

Clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 2 m.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m.

F. Parcelarea

Sunt permise reparcelari sau comasari cu urmatoarele conditii:

- a) adancimea parcelelor mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- b) suprafata minima a unei parcele rezultate va fi de minim 400 mp.
- c) nu sunt permise dezmembrari succesive
- d) terenul poate fi dezmembrat in maxim trei terenuri
- e) orice teren va avea asigurat accesul la un drum publicitare
- f) vor fi pastrate și respectate reglementarile și indicii urbanistici

F. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim: $S/D+P+1E/M$

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului sistematizat pana în

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. Rețele edilitare de canalizare

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare din viitoarea rețea de canalizare din localitate SOCOLARI. Extinderea rețelei de canalizare se va realiza din strada DJ571C (SOCOLARI), cu conducte din PVC, având diametrul de 250 mm, L = 50m conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Lungimea totală a extinderii rețelei de canalizare propuse este de 50m. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru parcelă propusă.

Până la realizarea rețelei de canalizare a localității SOCOLARI, pentru prezentul PUZ se propune un sistem individual adecvat pentru procesarea apelor uzate, format din bazin, având capacitatea de 10mc. Astfel, se propune racordarea tuturor clădirilor propuse prin prezentul PUZ la un sistem individual adecvat de colectare și epurare a apelor uzate, format din bazin având capacitatea de 10mc. Acest sistem individual adecvat va fi gestionat de către asociația dezvoltatorilor de investiții care vor fi realizate pe terenul cu potențial de edificare urbană propus pentru amenajare urbanistică prin prezentul PUZ.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 086681. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

2 stalpi cu 1 corp de iluminat de 40 W / stalp

P instal. = 0,08 kW

$K_s = 1$

P max. abs. = 0,08

kW

- Rezerve:

P instal. = 10,00 kW

$K_s = 1$

P max. abs. = 10,00 kW

P instal. total = 116,08 kW

P max. abs. total = 66,08 kW

S max. abs. total = 71,82 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Pentru alimentarea cu energie electrică propunem extinderea rețelei electrice existente, învecinate.

Rețelele se vor realiza cu cabluri subterane și firide, de la care se vor realiza branșamente individuale la clădiri.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi metalici zincăți, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Realizarea rețelelor stradale
- Realizarea iluminatului exterior
- Realizarea branșamentelor individuale.

Lucrările se realizează pe baza studiului de soluție ce se va elabora de Operatorul de Distribuție (actual E-Distributie Banat SA), de către firme atestate ANRE pentru aceasta categorie de lucrări.

Pentru cablurile de joasă tensiune se vor folosi accesorii performante (capete terminale, manșoane de legătura).

Cablurilor vor vi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Iluminatul exterior, al zonelor de parcare și a spațiului verde se va realiza cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu descărcări în vapori Na de înaltă presiune 150W, montate pe stâlpi metalici (Hutil = 6 sau 10 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza în cablu subteran tip ACYABY 4x16 mm² vor vi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Măsură energiei electrice consumată atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Masură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

Nu se va achiziționa nici un echipament sau material dacă nu este însoțit de declarația de conformitate și nu are aplicat distinct și lizibil marcajul de securitate CS.

Înainte de punerea sub tensiune a noilor echipamente se vor face verificări și încercări pentru punerea în funcțiune.

Instalațiile proiectate vor fi puse în funcțiune numai în condițiile respectării prevederilor “Normele specifice de protecția muncii pentru transportul și distribuția energiei electrice”.

3. Rețeaua de canalizație pentru curenți slabi (voce date, telefonie, CATV).

Canalizatie curenti slabi

Pentru racordul imobilelor la rețeaua telefonică, rețeaua CATV și întreconectarea la rețeaua de date și internet precum și la sistemele de semnalizare efracție și incendiu proiectul prevede o canalizație telefonică.

Canalizația a fost astfel dimensionată încât să asigure rețelelor subterane de curenți slabi condiții de dezvoltare, întreținere și exploatare rațională din punct de vedere economic și urbanistic permitând instalarea succesivă de noi cabluri, înlocuiri sau desființări de cabluri, fără desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, și fără perturbării în circulația rutieră.

Totodată canalizația asigură protecția mecanică a cablurilor, protecția contra coroziunii și contra potențialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizației telefonice s-a ținut cont de capacitatea rețelelor de cabluri ce urmează a fi instalate precum și de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri în viitor și înlocuirea unor cabluri pe anumite secțiuni. Pentru a acoperi întreaga suprafață s-a prevăzut o canalizație perimetrală în formă de inel cu legături transversale. În vecinătatea nodului de comunicații (NOC) unde se concentrează toate cablurile de curenți slabi s-au prevăzut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifică în 2 direcții continuând mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijloci) pe câteva secțiuni după care se prevăd camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizația se va realiza cu conducte HDPE.

Numărul de conducte pe fiecare secțiune în parte se va preciza după realizarea proiectului de rețele de cabluri de curenți slabi.

Rețea de cabluri telefonice

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

A. Diminuarea si eliminarea surselor de poluare

Pentru fiecare zona si subzona constituita Regulamentul de urbanism prevede clar activitatile permise si nepermise in zona studiata. In cadrul general al contextului trebuie subliniat faptul ca sunt strict interzise orice activitati de natura sa conduca la producerea noxelor chimice, a fumului, a zgomotului peste normele de poluare fonica admise si a depozitarii deseurilor menajere in alte locuri decat cele amenajate in acest sens. Prin proiectele de retele edilitare au fost prevazute masuri de colectare si preepurare a apelor uzate menajere si pluviale(decantoare, separatoare de hidrocarburi, deznisipare etc.). Prin grija corpului administrativ al beneficiarului se va crea o zona de depozitare centralizata pe termen determinat a deseurilor menajere rezultate din activitatea curenta a functiunilor admise. Deseurile vor fi colectate selectiv.

B.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari si plantatii

Zona studiata nu pune probleme mari in ceea ce priveste coeziunea solului si nici nu poate fi vorba decat foarte punctual de terenuri ce necesita – eventual usoare sapaturi si umpluturi pentru a asigura o sistematizare verticala coerenta. Nu sunt necesare ziduri de sprijin pentru edificarea constructiva a zonei – relieful local permitand configurarea subzonelor functionale direct pe amplasamentul natural.

Zonele verzi, plantatiile in aliniament, parcurile si suprafetele inerbate respectiv gradinile si livezile vor sustine in mod constant caracterul natural al zonei. Regulamentul va face precizari clare in ceea ce priveste reconstructia peisajera la nivelul functiunii dominante si a celor permise in zona studiata.

C.Eliminarea disfunctionalitatilor la nivelul cailor de circulatie

Disfunctionalitatea constatată, respectiv profilul stradal existent subdimensionat, a fost eliminată prin cedarea unei suprafete de teren în vederea supralărgirii profilului Dj571C.

Proprietatea publica asupra terenurilor aferente strazilor se va defini cand va fi cazul numai in conditiile legislatiei in vigoare. Trecerea in domeniul public a zonelor ce includ profilele stradale se va face de comun acord intre proprietarul privat si administratia locala.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezenta documentatie ,parcela cu numerul /2 (139mp) a fost reglementată cu functiunea de circulatii rutiere si vor fi cedate catre domeniul public in vederea supralargirii si modernizarii DJ571C.

- b. Realizarea documentatiilor in vederea echiparii edilitare a zonei.
(apa,canalizare,energie electrica,gaz metan)
 - c. Realizarea echiparii edilitare
(apa,canalizare,energie electrica,gaz metan)
 - d. Realizarea documentatiilor in vederea reglementarii circulatiilor din interiorul zonei.
(drumuri interioare,accese, parcaje, alei etc)
 - e. Realizarea circulatiilor din interiorul zonei.
(drumuri interioare,accese, parcaje, alei etc)
 - f. Amenajarea spatiilor verzi conform PUZ
- II. Costurile care intra in sarcina autoritatilor locale:
Pana in faza actuala nu au fost identificate categorii de costuri care cad in sarcina autoritatilor publice locale.

4.4. CRITERII DE INTERVENTIE

Reglementările propuse prin prezenta documentație, se bazeaza pe urmatoarele obiective principale:

A. In P.U.G. existent , zona este nereglementata(extravilan)

In prezent datorita lipsei reglementarilor urbanistice, si a unui regulament local de urbanism, acest teren nu poate fi utilizat si prin urmare nu aduce beneficii nici beneficiarului nici comunitatii. Din prisma profilului de afaceri a beneficiarului acesta are in viziune un plan bine definit cu caracteristici incompatibile reglementarilor si conditionarilor actuale.

B. Realizarea unei dezvoltări rurale corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității.

In urma analizarii potentialului de dezvoltare din sectorul turistic, beneficiarul doreste reglementarea zonei in vederea edificarii unui ansamblu fr construcții cu funcțiune turistică.

C. Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Datorita posibilitatii de racordare in apropiere la instaltiile edilitare necesare functionarii unui asemenea ansamblu , a existentei drumurilor de acces , proximitatea fata de zone cu potențial turistic, consideram oportuna reglementarea urbanistica a zonei in forma prezentata.

D. In cazul in care pe acest teren se va edifica ansamblul dorit de beneficiar, acesta ar aduce un aport pozitiv la economia locala pana si prin prisma faptului ca orice investitie aduce dupa sine noi oportunitati.

Arh. Apateanu Iuliana
23.01.2024

art. 28 - Parcelarea

art. 29 - Înălțimea construcțiilor

art. 30 - Aspectul exterior al construcțiilor

art. 31 - Procentul de ocupare al terenului

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art. 32 - Parcaje

art. 33 - Spații verzi și plantate

art. 34 - Împrejmuiri

art. 35 - Gestionarea deșeurilor

II.8. EXECUTAREA SI INTRETINEREA CONSTRUCTIILOR

art. 36 - Intretinerea constructiilor

art. 37 - Executarea lucrarilor de constructii

III. Zonificare functionala

III.1. TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE

III.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

III.3. SUB-ZONE FUNCTIONALE

III.4. FUNCȚIUNI PERMISE ÎN ZONĂ

III.5. UTILIZĂRI PERMISE

III.6. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

III.7. UTILIZĂRI INTERZISE

IV. Bilant teritorial

V. Dispozitii finale

I. Dispozitii generale

art.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism - RLU - reprezinta parte integranta si importanta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a intari si a detalia reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in RLU – permisiuni si restrictii – sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ.

Regulamentul local de urbanism – RLU – se elaboreaza in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism al Romaniei și in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Ciclova Română, cu adaptare la problematica zonei.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale in baza carora se elibereaza certificatul de urbanism si autorizatiile de construire pentru zona reglementată.

Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism se poate face numai prin studii urbanistice si in conditiile in care, modificarile nu contravin reglementarilor propuse in zona studiata la nivel functional si numai cu acordul beneficiarului de teren.

Completarea prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

administratiei publice locale vor urmari ,la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate de constructii , spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Prin aprobarea P.U.G. Ciclova Română ,terenul ce face obiectul prezentei documentatii ,nu a fost introdus in intravilanul localitatii.

art.5. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cuprinse in prezentul regulament ,cu respectarea conditiilor impuse de lege.

De asemenea ,autorizarea prevazuta la alin.(1) se face cu respectarea prezentului Regulament Local de Urbanism și a normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective : valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare ,amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

art.6. Suprafete impadurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

In arealul sau in vecinatatea terenului care a generat prezentul PUZ nu exista suprafete impadurite.

art.7. Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive ,altele decat cele industriale,necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii,care contin resurse identificate ale subsolului este interzisa

In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z,modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului ,delimitate potrivit legii,se comunica la consiliul judetean Caraș-Severin prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale.

Pentru terenul care a generat prezentul PUZ nu exista raportari in acest sens.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

În arealul sau în vecinătatea terenului care a generat prezentul PUZ nu au fost identificate zone construite protejate.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

art.11. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

În arealul sau în vecinătatea terenului care a generat prezentul PUZ nu au fost identificate posibile riscuri naturale.

art.12. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În arealul sau în vecinătatea terenului care a generat prezentul PUZ nu au fost identificate posibile riscuri tehnologice.

Pentru asigurarea exigentelor de exploatare la nivelul protecției la incendiu se recomandă echiparea zonei cu pichete PSI, amplasate în exteriorul clădirilor, cu scopul de a putea asigura accesul facil, până la sosirea echipajelor de pompieri, la accesorii folosite în timpul stingerii sau tinerii sub control a incendiilor (rangi, lopeti, hidranți portativi, etc.) . Accesul auto pe proprietate va avea o lățime minimă de 3,80m.

art.13. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

III.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 16 - ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prevederilor detaliate în continuare.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

La proiectarea și construcția clădirilor cu funcțiuni turistice se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer și de însorirea maximă din timpul verii.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, arhivelor, grupurilor sanitare, holurilor, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

art. 17 - Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, alveole staționare, podețe, rigole, șanțuri
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Distanța dintre limitele proprietăților individuale situate de o parte și de alta a căilor de comunicație existente și propuse va respecta alinierea impusă prin PUG Ciclova Română.

Modul de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice, în cadrul zonelor funcționale din zona studiată, va respecta următoarele condiții suplimentare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de turism este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Condițiile de amplasare pe parcelă în cazul construcțiilor în raport cu drumurile publice se stabilesc corelat cu prevederile HG 36 / 1996, privind administrarea drumurilor

art. 21. - Iesiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame

Prin gabaritul constructiei se intelege suprafata teoretica ce acopera volumul constructibil admis si este determinat prin planuri si sectiuni dupa toate alinierele prevazute pentru cladiri si planuri inclinate fata de orizontala pentru acoperisuri. In mod exceptional se admit iesiri din gabaritul cladirilor pentru talpile fundatiilor care insa trebuie executate pe suprafetele parcelelor fara a incalca limitele acestora.

Se admite ca gabaritul pentru trepetele de acces sa se situeze numai pe domeniul privat.

Soclurile cladirilor vor respecta distanta fata de aliniamentul spre strada.

Terasele sunt admise numai pe terenul privat, pe zonele curtilor comune sau in locul acoperisurilor.

Umbrarele si pavilioanele usoare deschise de pe spatiile verzi vor fi executate in mod estetic si nu se vor putea extinde pe suprafata o suprafata mai mare de 10% din spatiul verde.

Firmele construite in planul fatadelor nu vor putea ocupa o suprafata mai mare de 15 % din fatada imobilului. Pentru marcarea acestora pe timp de noapte se permite executia de firme luminoase. Amplasarea firmelor in raport cu limitele de vecinatate laterale se va face la o distanta de min 1,50 m de acestea. Codul de culori folosit la realizarea reclamelor precum si modul de constituire al acestora va respecta regulamentele publice aprobate de Consiliul Local Ciclova Română.

III.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art. 22. - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Toate punctele de acces la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Astfel, toate aceesele auto trebuie sa satisfaca cerintele de trecere si actiune a autospecialelor de pompieri fapt ce determina gabaritele acestora si anume 3,80 m latime si 4,20 m inaltime, dimensiuni minime.

Pentru executarea lucrarilor pe partea carosabila se vor obtine in prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie insotite de documentatii privind natura lucrarilor, semnalizarea rutiera, termen de executie, mod de colectare al deseurilor, etc.

La proiectarea acceselor și a drumurilor/aleilor interioare se va tine cont de toate prevederile de izolare fonica si chimica.

In etapa finala a executiei acceselor și a drumurilor/aleilor interioare – acestea vor fi prevazute cu imbracaminti rezistente si garantate min. 5 ani.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesul la locurile de parcare se va realiza doar din drumul de incintă al ansamblului. Din drumul public nu se admite mai mult de un acces auto.

realizarea dotarilor publice din localitate. Se va asigura serviciul de vidanjanare necesar cu un operator autorizat. După momentul dării în funcțiune a instalațiilor publice de canalizare, racordarea la acestea devine obligatorie.

Apele pluviale libere de impurități se vor descărca în rigolele stradale din preaplina bazinului de retenție , decantare și filtrare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

În zona reglementată nu există posibilitatea de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Instalațiile termice se vor realiza în regie proprie cu centrale termice pe combustibili solizi, lichizi sau energie electrică precum pompa de căldură , instalații de climatizare, centrala termo-electrică.

Supraveghere CCTV, rețele de date

Se impune asigurarea unor exigente privind paza și siguranța obiectivelor propuse – facilități a caror punere în practică și executare cade în sarcina beneficiarilor. În aceste condiții se impune ca odată cu realizarea infrastructurii să se asigure și echiparea cu rețele de fibră optică aferente rețelei de monitorizare a zonelor publice și private.

art. 27. - Proprietatea asupra rețelelor edilitare

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare va respecta următoarele condiții:

(a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei Ciclova Română, dacă legea nu dispune altfel.

(b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului sau administratorului de utilitate, dacă legea nu dispune altfel.

(c) Lucrările noi prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCȚIILOR

art. 28. - Parcelarea

Sunt permise reparcelări sau comasări cu următoarele condiții:

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul exterior va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, gri, ocru, culori și texturi naturale, culori armonizate în general. Se va respecta regulamentul cromatic al comunei Ciclova Română.

La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să respecte condițiile meteo locale pentru încărcările din zăpadă și vânt.

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Sunt permise acoperisurile tip terasă (verde, circulabilă sau necirculabilă) și acoperisurile tip șarpantă.

Învelitorile clădirilor pot fi realizate din materiale ceramice, lemn sau panouri metalice fâlfuite.

art. 31. – Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească următoarele valori:

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max. = 0,7

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art. 32. – Parcaje

Parcajele și garajele sunt construcții destinate adăpostirii sau staționarea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Amplasarea garajelor și parcajelor față de clădiri învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare conform normelor PSI. Intrările și ieșirile din garaje și parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe drumurile cu care se intersectează.

art. 34. - Împrejmuiri

Sunt permise delimitari spatiale prin gard viu, panouri si pergole cu vegetatie cataratoare, borduri, platforme si terase usor inaltate, scuaruri plantate.

Împrejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

art. 35. - Gestionarea deșeurilor

Platformele pentru depozitarea deșeurilor trebuie realizate in interiorul parcelei reglementate prin documentatia PUZ, astfel încât să respecte OMS nr. 1 19/04.02.2014 in ceea ce priveste distanta față de locuintele propuse sau existente dar fără a conditiona parcele vecine (la minim 10,00 m de locuinte existente si propuse).

Parcela va dispune de o platformă sau de un spatiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionată pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibilă dintr-un drum public.

II.8. EXECUTAREA SI INTRETINEREA CONSTRUCTIILOR

art. 36. - Intretinerea constructiilor

Toate cladirile vor fi intretinute in stare corespunzatoare scopurilor lor. In aceasta privinta, fata de Primaria este raspunzator proprietarul sau persoana insarcinata cu administratia imobilului.

In consecinta, daca o constructie ar ajunge intr-o stare ce ar primejdui siguranta publica sau viata persoanelor, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat masurile necesare, pentru a executa reconstructiile sau reparatiile necesare cerand in prealabil autorizatie de construire.

Primaria poate invita – daca este nevoie – pe proprietarul imobilului, sa-si repare, tencuiasca, din nou sau sa-si aduca in stare ireprosabila constructiile sau imprejmuirile neglijate. Primaria va putea impune ca partile de constructie sau imprejmuirile care se afla intr-o asemenea stare incat, nu mai pot fi reparate, sa fie demolate si evacuate.

art. 37. - Executarea lucrarilor de constructii

III.Zonificare functionala

III.1. TIPURI DE ZONE FUNCȚIONALE

Tipul de zona functionala propusa pe terenul reglementat este de servicii si institutii. Sunt interzise functiuni care genereaza poluare, trafic greu sau alte forme de disconfort.

III.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Pentru zona studiata se constituie o singura unitate teritoriala de referinta.
UTR Is - Zonă de institutii publice și servicii

III.3. SUBZONE FUNCTIONALE

- a. Ist – Zonă de institutii publice și servicii de turism
- b. Cr – Zonă circulații rutiere

III.4. FUNCȚIUNI SI UTILIZARI PERMISE

UTR Is

- a. Ist – Zonă de institutii publice și servicii de turism

Parcela /1 alcatuiește subzona functionala Ist, in care avem urmatoarele utilizari permise:

- funcțiuni administrative,
 - o Sediul de firmă sau companie.
- funcțiuni comerciale cu caracter intraurban,
 - o Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
 - o Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
 - o Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar
 - o Servicii cu acces public: consultanță, agenții de turism, întreținere corporală
- funcțiuni de cultură
 - o Centru expozițional,
 - o Bibliotecă, mediatecă;
 - o Club, discotecă;
 - o Sală de reuniune;

III.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

UTR Is

a. Ist – Zonă de institutii publice și servicii de turism

Parcela /1 alcatuiește **subzona functionala Ist**, in care avem urmatoarele utilizari permise cu conditii:

Se admit locuinte de serviciu in conditiile stabilite de Legea 114/1996 si anume daca acestea sunt exclusiv locuinte destinate angajatilor unor agenti economici, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale.

c. Cr - Zonă circulatii rutiere

Parcela cu nr /2 alcatuieste **subzona functionala Cr** si este reglementata ca zona pentru circulatii rutiere

Nu sunt permise alte utilizari decât cele de la punctul III.4.:

III.6. UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru toate zonele functionale sunt interzise urmatoarele utilizari:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul III.4 și punctul III.5.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale

Sunt interzise functiuni care genereaza poluare, sau alte forme de disconfort.

V.Dispozitii finale

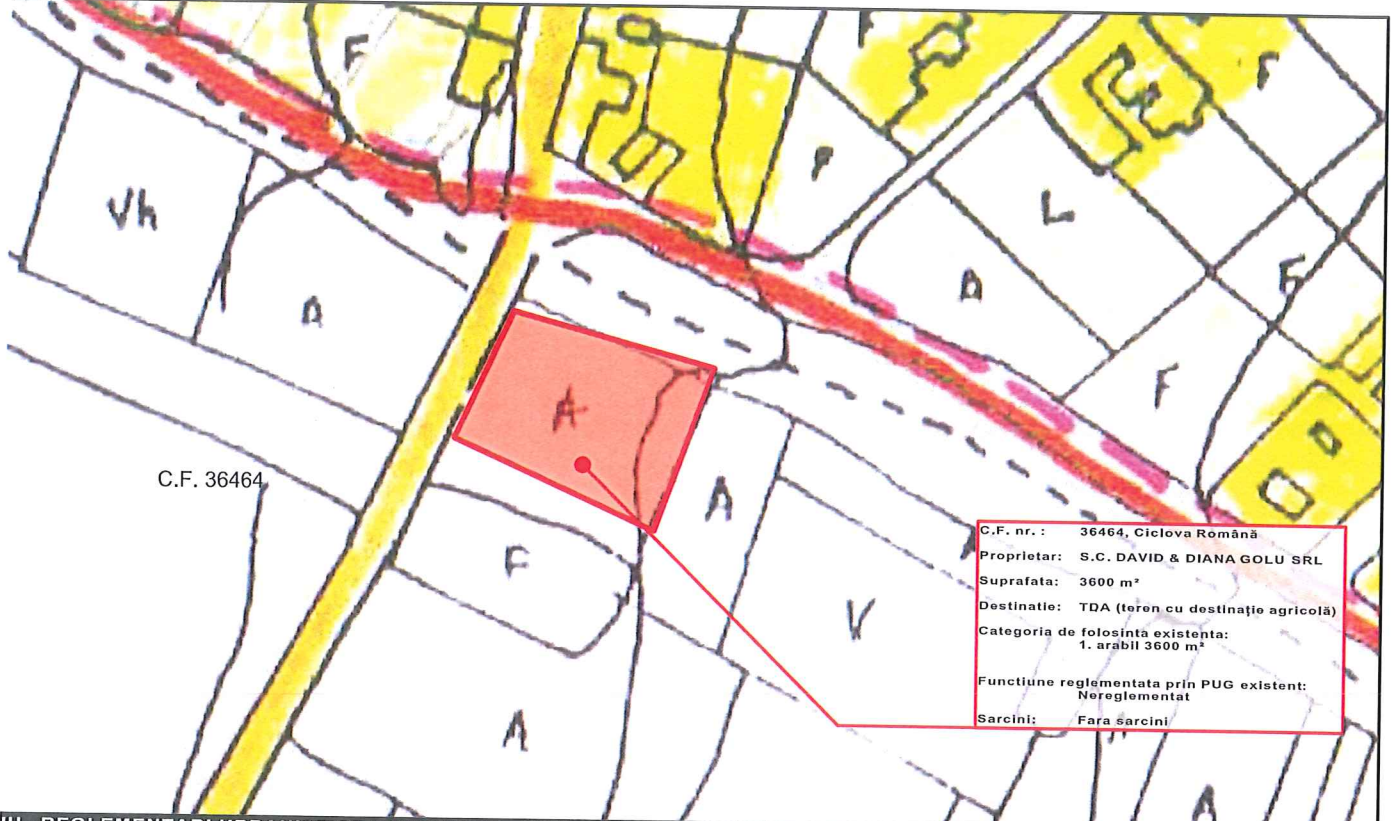
Prezentul regulament local de urbanism al P.U.Z. "Servicii de cazare în căsuțe de oaspeți pentru DAVID&DIANA GOLU SRL", în Comuna Ciclova Română ,Dj571C, f.n., pentru parcela cu C.F. 36464, Ciclova Română, judet Caraș-Severin, aparținând S.C. DAVID&DIANA GOLU SRL , cu sediul in comuna Ciclova Română, sat Ciclova Română, nr. 294, județ Caraș-Severin , cu suprafață de totala de 3600 mp, intra in vigoare odata cu aprobarea sa, potrivit legii.

SEF PROIECT
arh. Apateanu Alvina

INTOCMIT
arh. Apateanu Andrei

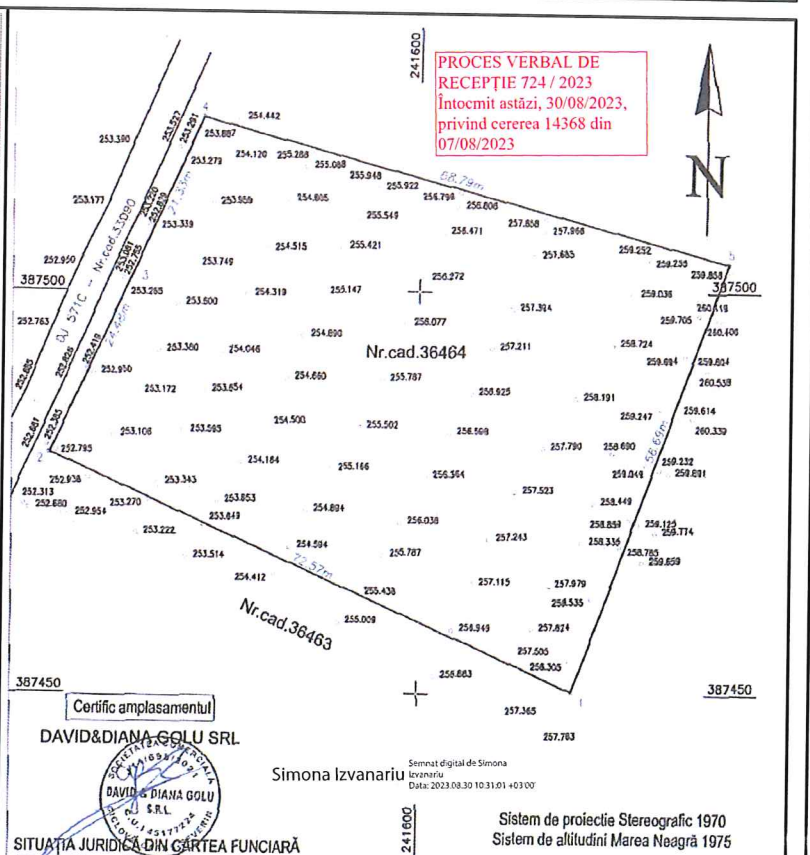
data
15.01.2024

aspeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"

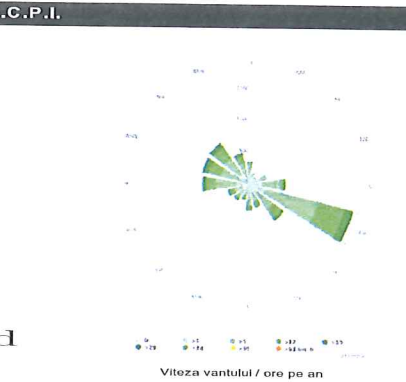


C.F. nr. : 36464, Ciclova Română
Proprietar: S.C. DAVID & DIANA GOLU SRL
Suprafata: 3600 m²
Destinatie: TDA (teren cu destinație agricolă)
Categoria de folosinta existenta: 1. arabil 3600 m²
Funcțiune reglementata prin PUG existent: Nereglementat
Sarcini: Fara sarcini

U - REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE - COM. CICLOVA ROMÂNĂ - SAT SOCOLARI Sc. 1:5000



Certific amplasament
DAVID&DIANA GOLU SRL
 Simona Izvanariu
 Semațat digital de Simona Izvanariu
 Data: 2023.08.30 10:31:01 +03:00
SITUAȚIA JURIDICĂ DIN CĂRȚEA FUNCIARĂ
 Sc. 1:1000



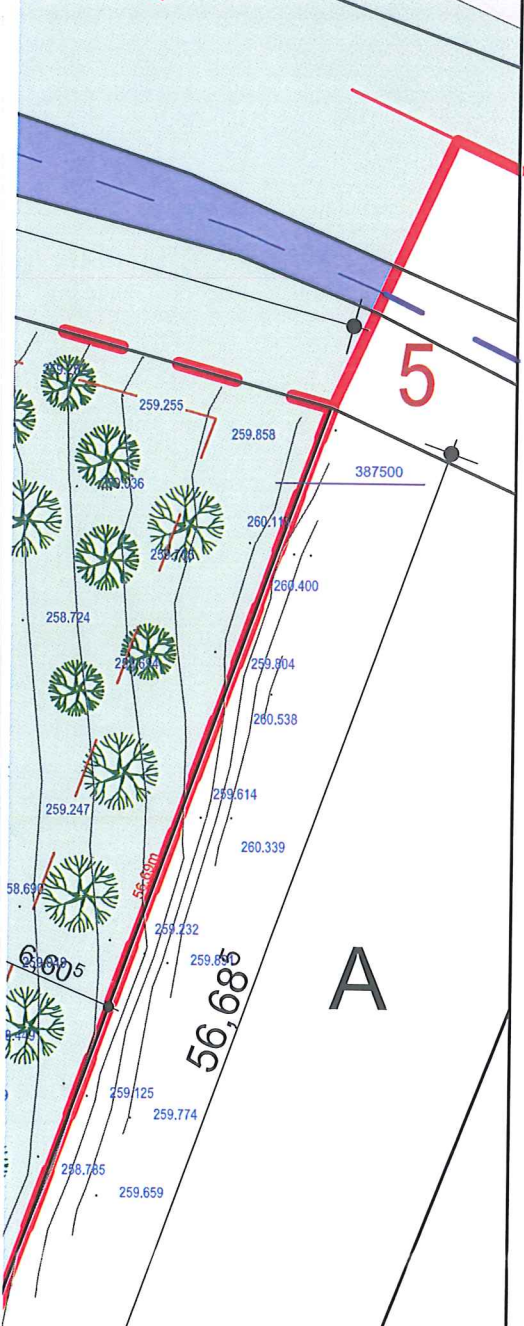
Proiectant de specialitate arhitectura si urbanism: S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. Timisoara, Gh. Lazar, 23. C.U.I. : 29944082 , N.O.R.C. : J35/683/2012 office@elita.ro, www.elita.ro tel./fax. 0744517269 / 0356411499		ELITA ARCHITECTURE		BENEFICIAR: SC DAVID & DIANA GOLU SRL sediu social: Str. Fn, nr.294, sat Ciclova Română, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, CIF 45177224		PROIECT NR.: 2923 Rev. 01 FORMAT: A2 FAZA: I.C.P.A. PLANSĂ NR.: 01	
CALITATE ELABORATOR	NUME/TITLU:	SEMNATURA:	SCARA:	TITLU PROIECT: P.U.Z.		FAZA:	
SEF PROIECT:	arh.d., urb. Apateanu Iuliana		1:5000 1:10000	"Servicii de cazare în casețe de oaspeți pentru SC DAVID&DIANA GOLU SRL"		I.C.P.A.	
PROIECTAT:	arh.d. Apateanu Andrei			AMPLASAMENT: sat Socolari, com. Ciclova Română, Jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan		PLANSĂ NR.:	
DESENAT:	arh.d. Apateanu Andrei			TITLU PLANSĂ:		01	
VERIFICAT:			DATA:	INCADRARE IN TERITORIU			
			17.01.2023				

Oașpeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"

LEGENDA

- Corp clădire servicii
- Corp clădire existent în vecinătate
- Drum acces în incintă privat, parcare
- Parcare
- Platformă deșeuri
- Fosă septică vidanjabilă
- Zone verzi amenajate
- Alei și platforme pietonale
- Loc de joacă pentru copii
- ▶ Acces pietonal
- ▶ Acces auto

Asfalt - DS 2129 - Nr.cad. 35799



INDICI URBANISTICI REZULTATI CONFORM VARIANTEI ORIENTATIVE DE MOBILARE

Nr. parcelă	Zona funcțională	Suprafața teren (mp)	Coeficienți de urbanizare conform REU						Coeficienți rezultați conform variantei de mobilare							
			P.O.T. max.	S.c. max.	C.U.T. max.	S.d. max.	S.verde (%)	S.verde (mp/ha)	Parcelă min.	P.O.T. (%)	S.c. (mp)	C.U.T. (uci)	S.d. (mp)	S.cverde (%)	S.verde (mp/ha)	Parcelă
1	Is	3451	30%	1038	0.7	2422	30%	1038	1/100cașă (5)	7.5%	263	0.07	263	70%	2450	8
2	Cr	139														
Total zonă reglementată		3600														



MEDALION EXTRAS DIN P.U.G. - Com. Ciclova Română - sat Socolari

Proiectant de specialitate arhitectura și urbanism:
S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L.
 Timisoara, Gh. Lazar. 23.
 C.U.I. : 29944082 , N.O.R.C. : J35/683/2012
 office@elitac.ro, www.elitac.ro
 tel./fax. 0744517269 / 0356411499



BENEFICIAR:

SC DAVID & DIANA GOLU SRL
 sediu social: Str. Fn, nr.294, sat Ciclova Română,
 com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin,
 CIF 45177224

PROIECT NR.:

2923

Rev. 01

FORMAT:

A2

FAZA:

I.C.P.A.

CALITATE ELABORATOR

SEF PROIECT:

PROIECTAT:

DESENAT:

VERIFICAT:

NUME/TITLU:

arh.d., urb. Apateanu Iuliana

arh.d. Apateanu Andrei

arh.d. Apateanu Andrei

SEMNATURA:

SCARA:

1:250

TITLU PROIECT:

P.U.Z.

"Servicii de cazare în căsuțe de oașpeți pentru SC DAVID&DIANA GOLU SRL"

AMPLASAMENT: sat Socolari, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan

DATA:

17.01.2023

TITLU PLANSA:

POSSIBILITATI DE MOBILARE SI UTILIZARE

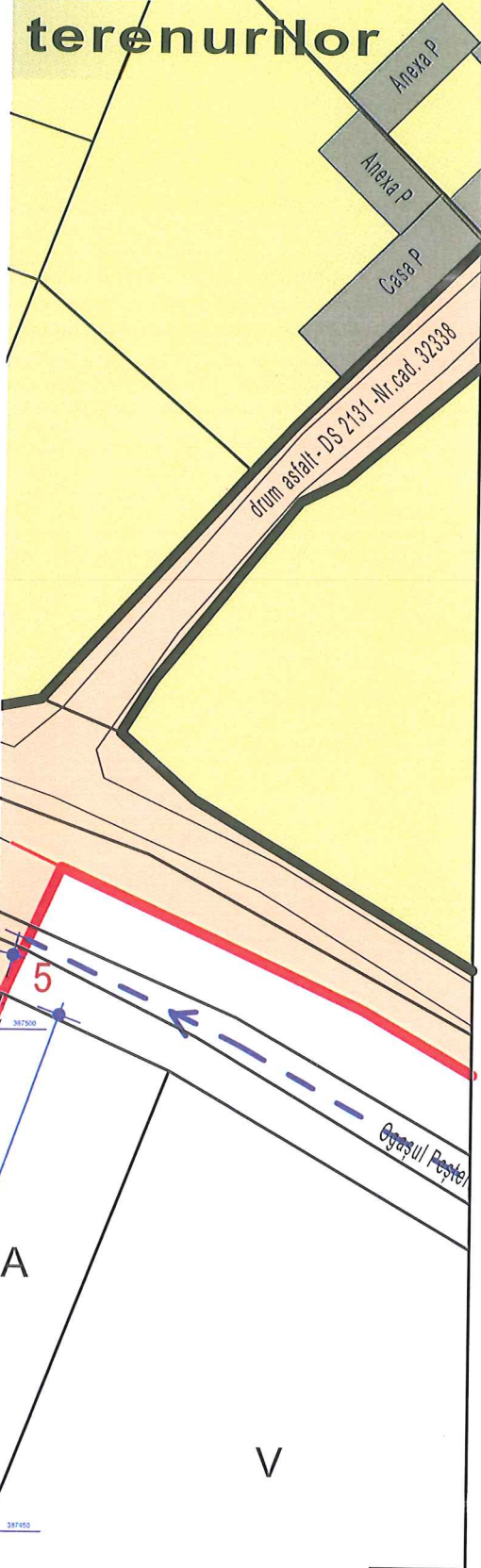
PLANSA NR.:

05

387450

Aspeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"

terenurilor



Legenda :

Domeniul public:		Proprietate publica a statului(de interes județean)
		Proprietate publica a statului(de interes local)
Proprietate privata:		Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
		Proprietate privata a SC DAVID&DIANA GOLU SRL destinat reglementarilor PUZ
Circulatia terenurilor:		Teren care se cedează către domeniul public
		Limita intravilan propus
		Limita teren care a generat P.U.Z.
		Cladiri
		Numar parcela

Obiective de utilitate publica:

Id. teren	DOMENII	CATEGORIA DE INTERES					NOTA
		national	județean	local	suprafata	lungime	
(/2)	Căi de comunicație rutieră				139mp		Cedare in domeniul public, largire drum

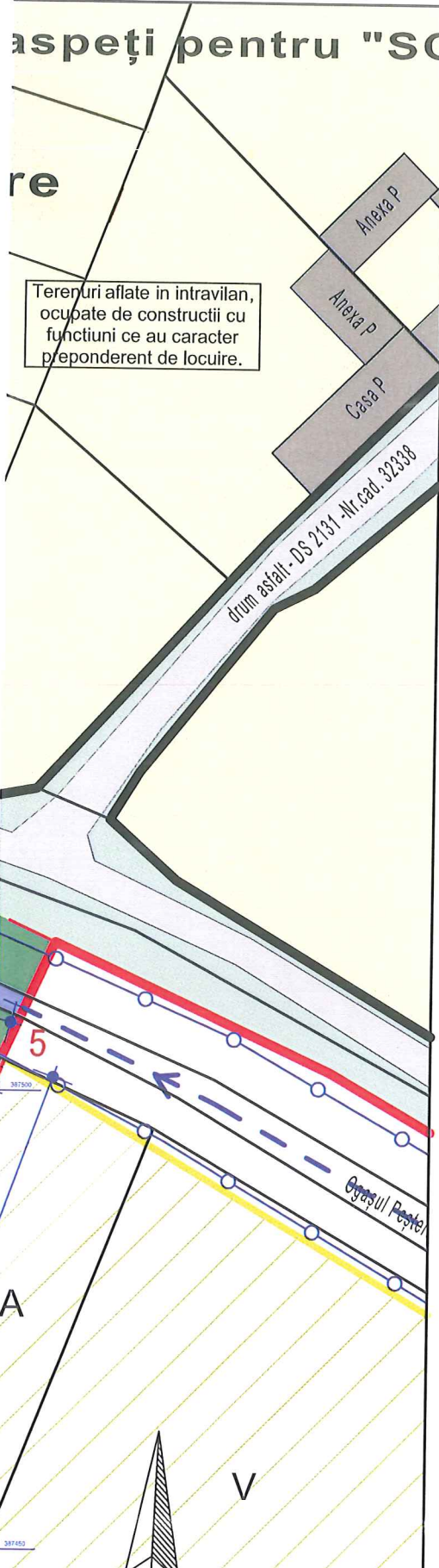


Proiectant de specialitate arhitectura si urbnism: S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. Timisoara, Gh. Lazar. 23. C.U.I. : 29944082 , N.O.R.C. : J35/683/2012 office@elita.ro, www.elita.ro tel./fax. 0744517269 / 0356411499			BENEFICIAR: SC DAVID & DIANA GOLU SRL sediu social: Str. Fn, nr.294, sat Ciclova Română, com. Ciclova Română, jud.Caraș Severin, CIF 45177224		PROIECT NR.: 2923
CALITATE ELABORATOR: SEF PROIECT: PROIECTAT: DESENAT: VERIFICAT:			SEMNATURA: SCARA: 1:1000	TITLU PROIECT: P.U.Z. "Servicii de cazare in căsuțe de oaspeți pentru SC DAVID&DIANA GOLU SRL" AMPLASAMENT: sat Socolari, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan	
NUME/TITLU: arh.d., urb. Apateanu Iuliana arh.d. Apateanu Andrei arh.d. Apateanu Andrei		DATA: 17.01.2023	TITLU PLANSA: Proprietatea și circulația juridică a terenurilor		PLANSA NR.: 04

Oaspeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"

re

Terenuri aflate in intravilan, ocupate de constructii cu functiuni ce au caracter preponderent de locuire.



LEGENDA

Limite:

- Limita intravilan existent conf P.U.G.
- Limita teren care a generat P.U.Z.
- Limita cvartale conform PUG
- Limită parcele
- Casa P Clădiri existente/regim înălțime

Zonificare funcționala:

existent	propus	
		Locuire
		Instituții și servicii
		Zone verzi
		Circulații rutiere
		Zone ape
		Teren viran nereglementat

Instalații edilitare:

- Conductă apă
- LEA
- Ape curgătoare
- Stâlp iluminat
- Stâlp telecomunicații

Accese:

- Acces pietonal
- Acces auto

Zone de protecție/interdicții:

- Zonă protecție drum județean
- Zonă protecție curs apă <10m
- Limită zonă protejată naturală

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

S. zonă servicii (/1)	3461 m ²	96%
S. z. circ. rutiere (/2)	139 m ²	4%
S. total teren	3600 m ²	100%

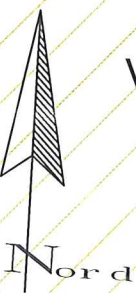
INDICI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. max:	30%
C.U.T. max:	0,7
Regim înălțime max.:	S/D+P+1E/M
H. max (față de CTS):	9 m
Spații verzi amenajate:	minim 30%
Parcări :	conf. RLU



A

V

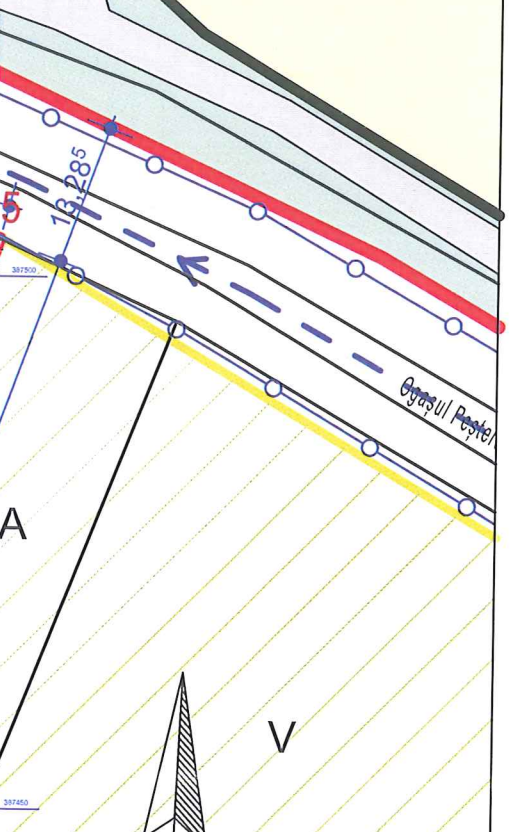


Terenuri aflate in extravilan, virane, nereglementate.

Proiectant de specialitate arhitectura si urbanism: S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. Timisoara, Gh. Lazar, 23. C.U.I. : 29944082 , N.O.R.C. : J35/683/2012 office@elitac.ro, www.elitac.ro tel./fax. 0744517269 / 0356411499			BENEFICIAR: SC DAVID & DIANA GOLU SRL sediul social: Str. Fn, nr.294, sat Ciclova Română, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, CIF 45177224	PROIECT NR.: 2923																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CALITATE ELABORATOR</th> <th>NUME/TITLU:</th> <th>SEMNAȚURA:</th> <th>SCARA:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SEF PROIECT:</td> <td>arh.d., urb. Apateanu Iuliana</td> <td></td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td>PROIECTAT:</td> <td>arh.d. Apateanu Andrei</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DEȘENAT:</td> <td>arh.d. Apateanu Andrei</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VERIFICAT:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			CALITATE ELABORATOR	NUME/TITLU:	SEMNAȚURA:	SCARA:	SEF PROIECT:	arh.d., urb. Apateanu Iuliana		1:1000	PROIECTAT:	arh.d. Apateanu Andrei			DEȘENAT:	arh.d. Apateanu Andrei			VERIFICAT:				TITLU PROIECT: P.U.Z. "Servicii de cazare in căsuțe de oaspeți pentru SC DAVID&DIANA GOLU SRL" AMPLASAMENT: sat Socolari, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan
CALITATE ELABORATOR	NUME/TITLU:	SEMNAȚURA:	SCARA:																				
SEF PROIECT:	arh.d., urb. Apateanu Iuliana		1:1000																				
PROIECTAT:	arh.d. Apateanu Andrei																						
DEȘENAT:	arh.d. Apateanu Andrei																						
VERIFICAT:																							
			DATA: 17.01.2023	TITLU PLANSA: Reglementări urbanistice - zonificare funcțională																			

Oaspeți pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"

Terenuri aflate în intravilan, ocupate de construcții cu funcțiuni ce au caracter preponderent de locuire.



Terenuri aflate în extravilan, virane, nereglementate.

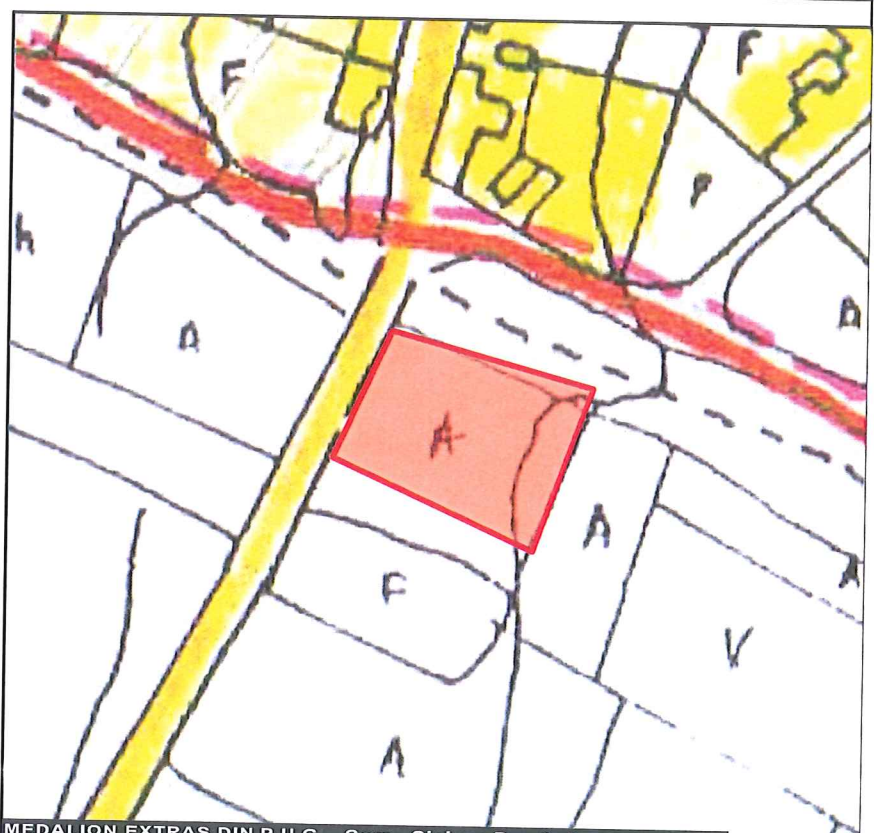
LEGENDA

- Limite:**
- Limita intravilan existent conf P.U.G.
 - Limita teren care a generat P.U.Z.
 - Limita cvartale conform PUG
 - Limită parcele
 - Casa P Clădiri existente/regim înălțime

- Instalații edilitare:**
- Conductă apă
 - LEA
 - Ape curgătoare
 - Stâlp iluminat
 - Stâlp telecomunicații

- Zonificare funcțională existentă:**
- Locuire
 - Instituții și servicii
 - Zonă verde
 - Zonă circulații rutiere
 - Teren viran nereglementat

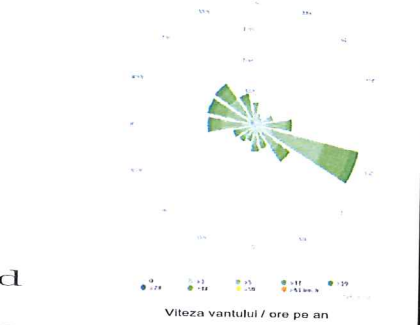
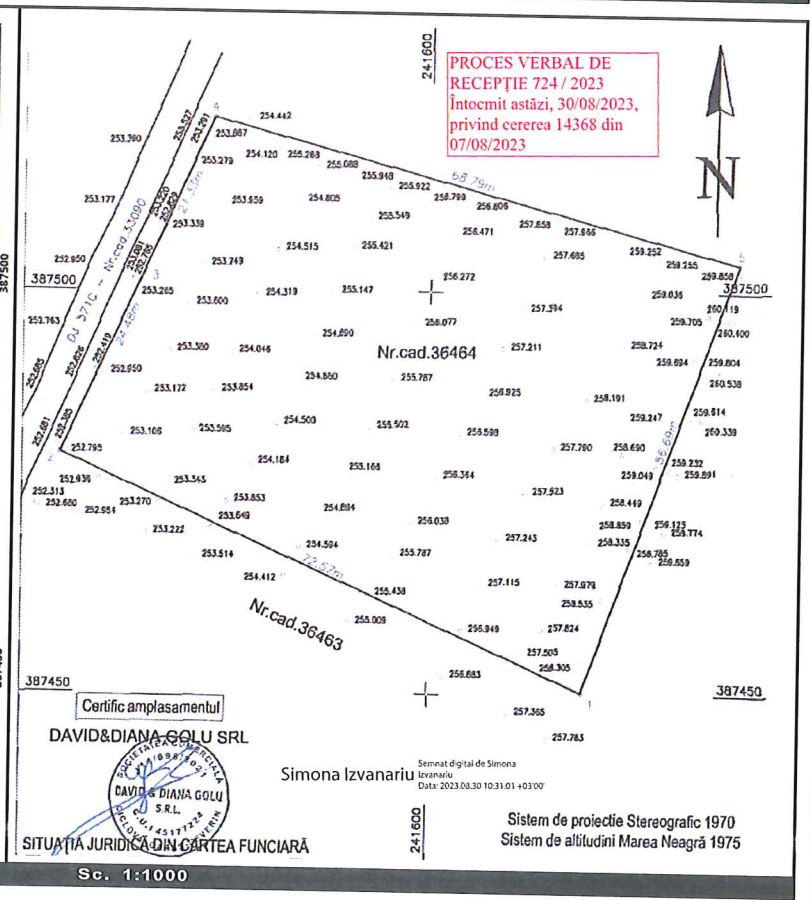
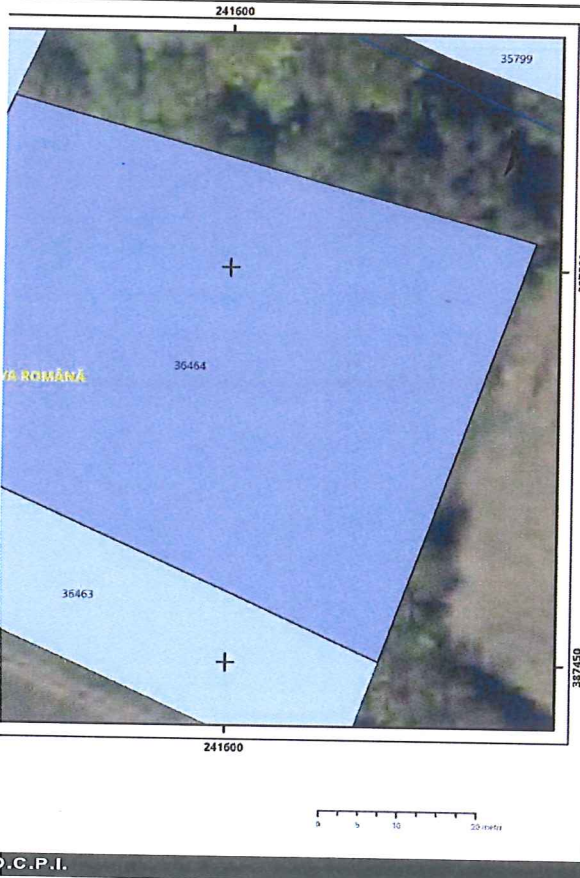
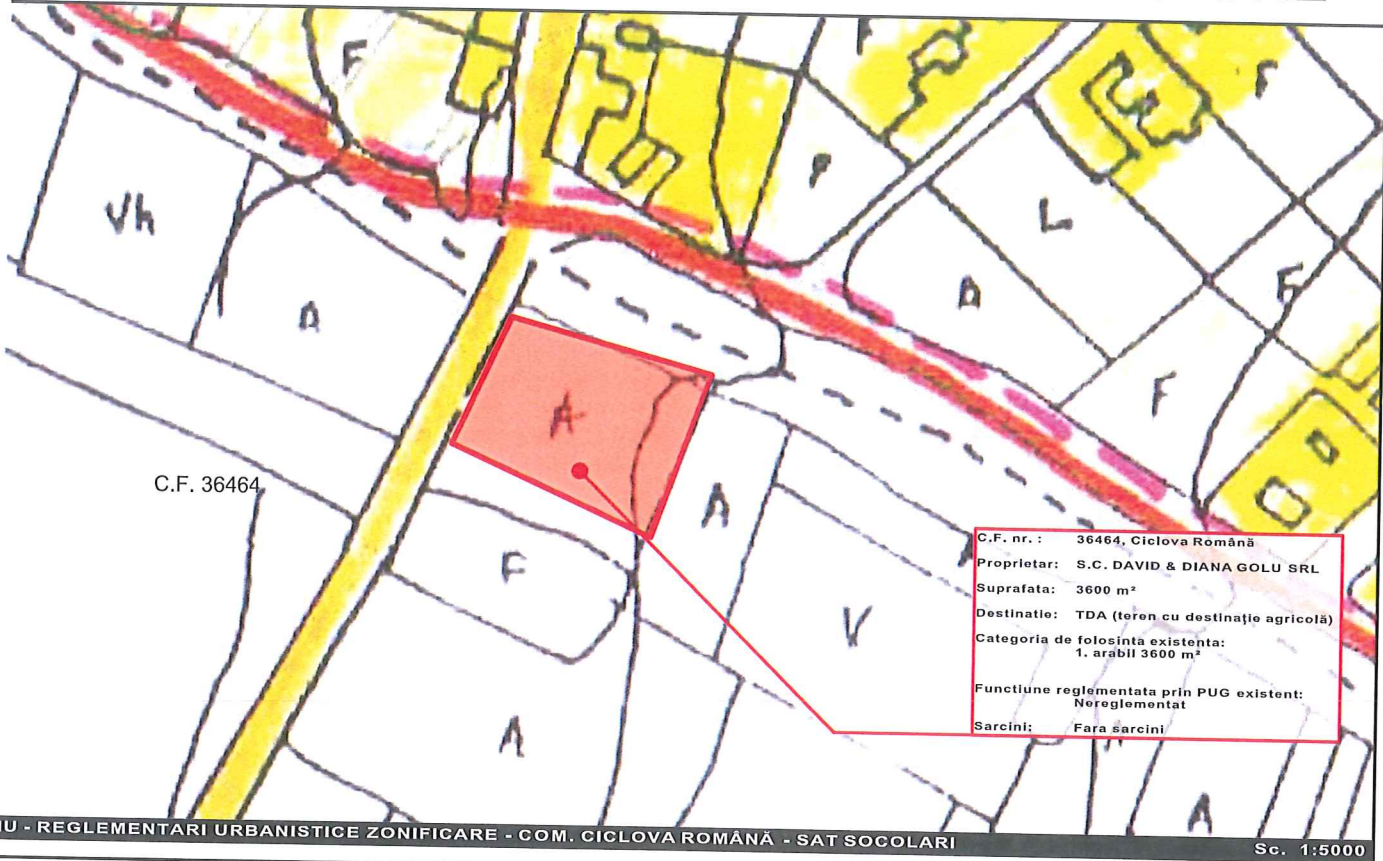
- Zone de protecție/interdicții:**
- Zonă protecție drum județean
 - Zonă protecție curs apă <10m
 - Limită zonă protejată naturală



MEDALION EXTRAS DIN P.U.G. - Com. Ciclova Română - sat Socolari

Proiectant de specialitate arhitectura și urbanism: S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. Timisoara, Gh. Lazar, 23. C.U.I. : 29944082 , N.O.R.C.: J35/683/2012 office@elitac.ro, www.elitac.ro tel./fax. 0744517269 / 0356411499		ELITA ARCHITECTURE		BENEFICIAR: SC DAVID & DIANA GOLU SRL sediu social: Str. Fn, nr.294, sat Ciclova Română, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, CIF 45177224		PROIECT NR.: 2923
						Rev. 01
						FORMAT: A2
						FAZA: I.C.P.A.
CALITATE ELABORATOR SEF PROIECT: PROIECTAT: DESENAT: VERIFICAT:	NUME/TITLU: arh.d., urb. Apaleanu Iuliana arh.d. Apaleanu Andrei arh.d. Apaleanu Andrei	SEMNATURA:	SCARA: 1:1000	DATA: 17.01.2023	TITLU PROIECT: P.U.Z. "Servicii de cazare în căsuțe de oaspeți pentru SC DAVID&DIANA GOLU SRL" AMPLASAMENT: sat Socolari, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan	PLANSA NR.: 02
				TITLU PLANSA: Situația existentă - disfuncționalități		

Aspecte pentru "SC DAVID&DIANA GOLU SRL"



Proiectant de specialitate arhitectura si urbanism: S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. Timisoara, Gh. Lazar, 23. C.U.I. : 29944082 , N.O.R.C.: J35/683/2012 office@elitac.ro, www.elitac.ro tel./fax. 0744517269 / 0356411499		ELITA ARCHITECTURE		BENEFICIAR: SC DAVID & DIANA GOLU SRL sediu social: Str. Fn. nr.294, sat Ciclova Română, com. Ciclova Română, jud.Caraș Severin, CIF 45177224		PROIECT NR.: 2923 Rev. 01 FORMAT: A2 FAZA: I.C.P.A. PLANSA NR.: 01
CALITATE ELABORATOR	NUME/TITLU:	SEMNATURA:	SCARA:	TITLU PROIECT:		
SEF PROIECT:	arh.d., urb. Apateanu Iuliana		1:5000 1:10000	P.U.Z. "Servicii de cazare în căsuțe de oaspeți pentru SC DAVID&DIANA GOLU SRL"		
PROIECTAT:	arh.d. Apateanu Andrei			AMPLASAMENT: sat Socolari, com. Ciclova Română, jud. Caraș Severin, parcela nr.cad. 36464, extravilan		
DESENAT:	arh.d. Apateanu Andrei			TITLU PLANSA:		
VERIFICAT:			DATA: 17.01.2023	INCADRARE IN TERITORIU		