

## CRITERII

### PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR POTENȚIALE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI

#### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

- a. Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte sau activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura mărimii, și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Având în vedere că reglementările din prezentul PUZ se fac pe terenul propus pentru o singură investiție, PUZ-ul nu se constituie într-un cadru pentru dezvoltarea și a altor activități în zona.

Cu toate acestea, prin inserarea acestei funcțiuni în țesutul urban existent va deveni imperios necesar să fie realizate trotuare publice în lungul str. Trandafirilor, pentru deplasarea în siguranță a pietonilor. În prezentul PUZ, acolo unde a fost posibil, fiind teren privat, s-a propus amenajarea unui trotuar public, cu cedarea ulterioară a terenului astfel amenajat în domeniul public, dar pe alte zone este de așteptat ca UAT Baile Herculane să amenajeze atât trotuarul public cât și stația de autobuz.

- b. Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv cele în care se integrează sau care derivă din ele**

Prezentul PUZ se armonizează cu PUG-ul aprobat, dar nu influențează alte planuri sau programe.

- c. Relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Prin întreaga concepție și studiu al investiției propuse se promovează soluții care nu afectează condițiile de mediu atât pe termen scurt cât și pe termen lung.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane disponibile în zona;
- prevederea unui bazin etans vidanjabil pentru apele menajere rezultate din funcționarea obiectivului. Apele menajere astfel colectate vor fi preluate prin vidanjare de către firme specializate în vederea epurării. Atunci când va fi permis, rețeaua de canalizare menajeră din incintă se va racorda la rețeaua de canalizare orasenească aflată în zona prin grija investitorului.
- trecerea apelor pluviale colectate de pe platformele incintei printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi infiltrate în sol.
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- protecția calității apelor – nu se va deversa nici o substanță în apele adiacente amplasamentului. Imprejmuirea spre ape va fi de 2 m înălțime, din plasa cu ochiuri de max 40mm pentru a stavili eventualele materiale purtate de vânt.

7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare – în cazul activității comerciale sursele de poluare pot fi – ape menajere, gunoier menajer, poluare cu CO<sup>2</sup> de la centrala termică. Nici una din aceste surse nu poate fi eliminată, dar poate fi diminuată prin măsuri specifice.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu e cazul

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate –

Pentru protejarea solului și a apei s-a prevăzut un separator de nisipuri și hidrocarburi care filtrează apă colectată de pe carosabil înainte de a o dispersa în zonele verzi din incinta

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor –

Colectarea gunoierului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări servicii pe care le va încheia investitorul.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate – nu e cazul

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi –

pe teren se vor amenaja zone verzi în procent de minim 25% datorită faptului că terenul este grevat oricum de interdicție de construire în zona de protecție a rețelei electrice de înaltă tensiune.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu – nu e cazul

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – nu e cazul.

7.9. Valorificarea potențialului turistic

Întreaga localitate prezintă un ridicat potențial turistic, legat de potențialul balneoclimateric al zonei cât și de calitatea aerului din zona premontană. Prin inserarea în țesutul urban, preponderent format din locuințe și pensiuni, a unui magazin cu marfuri alimentare și nealimentare de folosință zilnică se asigură o mai bună aprovizionare cu marfurile necesare atât a populației rezidente cât și a unităților turistice locale.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore .

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	str Trandafirilor are un profil stradal inadecvat - fara trotuare,	se evidentiaza posibilitatea amenajarii de catre UAT a unui trotuar public
		se propune amenajarea de catre investitor a unui trotuar public in lungul magazinului
	adapost pentru statie bus inadecvat	se propune relocarea si modernizarea adapostului pentru persoane aferent statiei bus
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	zona nefunctionala in prezent	refunctionalizarea zonei prin demolarea cladirilor existente si amenajarea unui spatiu comercial cu marfuri de utilitate zilnica
SPATII PLANTATE, AGREMENT , SPORT	lipsa de spatii verzi amenajate	propunerea de amenajare a unor zone verzi in quantum de peste 20% din suprafata care vor fi accesibile public
PROBLEME DE MEDIU	lipsa unei retele de canalizare in dreptul amplasamentului	asigurarea colectarii apelor uzate in fosa vidanjabila conform avizului AQUACARAS
	exista constructii in zona de protectie a cursurilor de apa	demolarea acelor constructii

PROTEJAREA zonelor fata de constructii si culoare tehnice	amplasamentul e strabatut de retele electrice aeriene de 20 si 220 kV - constructiile existente nu respecta zonele de protectie fata de acestea	demolarea acelor constructii care intra in zona de siguranta a retelei de 220kV si devierea retelei de 20kV
---	---	---

**d. Problemele de mediu relevante pentru plan**

PROBLEME DE MEDIU	lipsa unei retele de canalizare in dreptul amplasamentului	asigurarea colectarii apelor uzate in fosa vidanjabila conform avizului AQUACARAS
-------------------	--	---

**e. Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

PUZ-ul este armonizat cu legislația în vigoare în ceea ce privește programele de mediu.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

**a. probabilitatea, durata , frecvența și reversibilitatea efectelor**

Nu e cazul

**b. natura cumulativă a efectelor**

Nu e cazul

**c. natura transfrontalieră a efectelor**

Nu e cazul

**d. riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

Nu e cazul

**e. mărimea și spațialitatea efectelor ( zona geografică și mărimea populației afectate)**

Nu e cazul

**f. valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat , date de :**

- caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

Nu e cazul

- depășirea standardelor sau valorilor limită

Nu e cazul

- folosirea terenului în mod intensiv

Nu e cazul

**g. efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare pe plan național , comunitar sau internațional**

Nu e cazul

Studiul propus dezvoltă zona atât din punct de vedere urbanistic cât și economic ceea ce duce la posibilitatea protejării mediului într-un mod superior.

Întocmit  
Arh. Anca Vulcan



## PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal  
- ZONA IS – COMERT –

generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și în parcare, totem publicitar, împrejurire, organizare de șantier și branșamente la utilități" orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr. 151, CF 31519, jud.Caras - Severin  
Beneficiar S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L. , conform Avizului de oportunitate nr. 1 din 17.03.2020

Prin prezentul PUZ se propune studierea a 6415 mp pentru inserarea în tesutul urban a unui magazin cu produse alimentare și nealimentare de utilizare frecventă.

După aprobarea prezentului PUZ, proprietarul terenului va putea solicita autorizația de construire pentru obiectivul aprobat.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE			IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr crt	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Solicitarea autorizației de construire pentru obiectivele propuse		Penny Market	După aprobarea PUZ Termen preconizat 15 iunie 2020
2	Realizarea investițiilor propuse		Penny Market	După obținerea autorizației de construcție

Observație: Se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea P.U.Z. (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.), în corelare cu etapele de proiectare, obținere a autorizațiilor de construire și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse în P.U.Z. și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiune în parte.

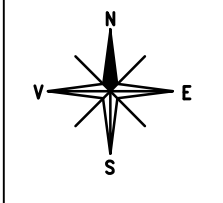
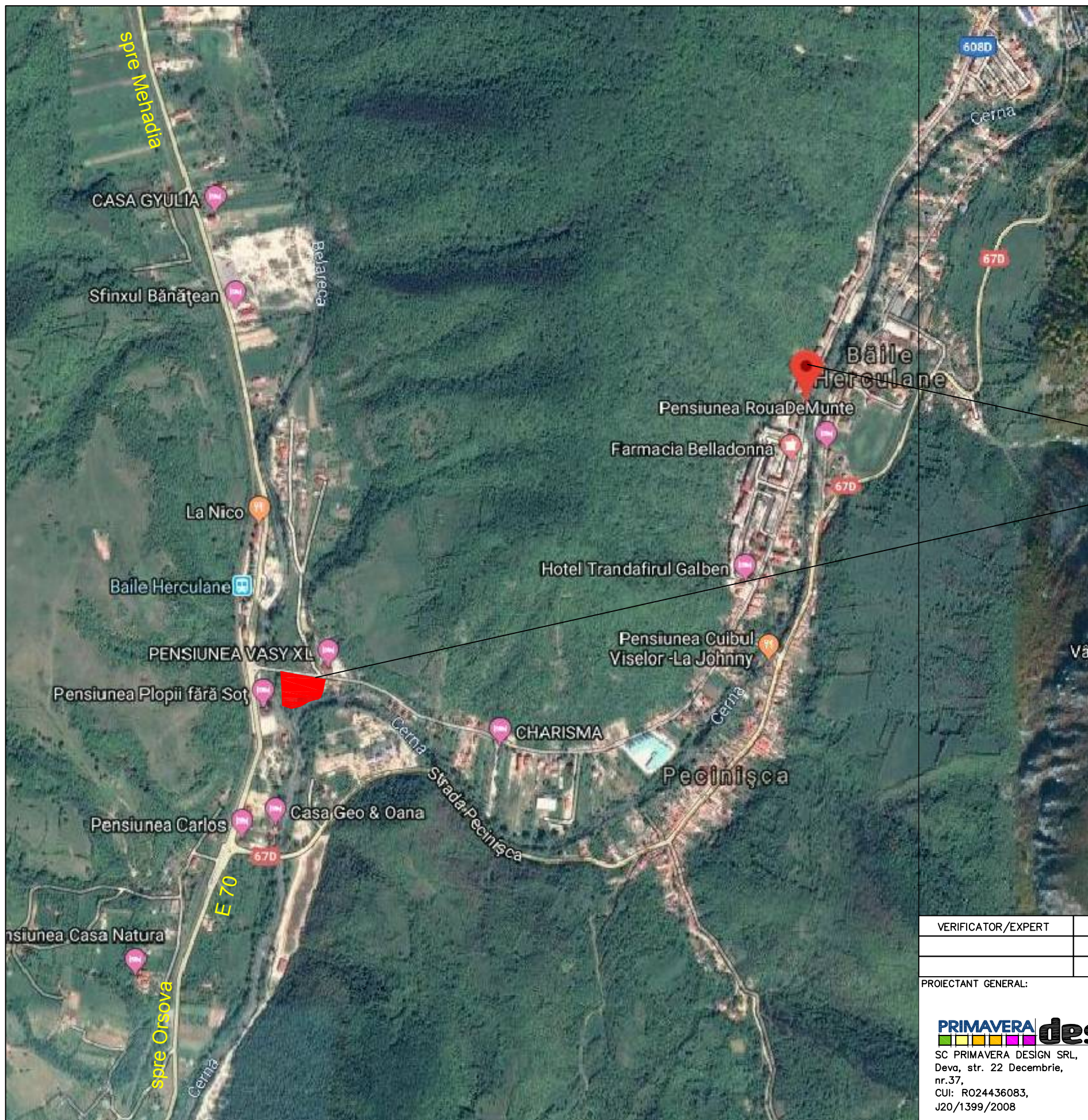
<sup>(3)</sup> Conform art. 29 din L50/1991 actualizată 2017

(2<sup>^</sup>1) În scopul asigurării opozabilității față de terți a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentație, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice

intocmit  
Arh. Anca Vulcan







CENTRU LOCALITATE

AMPLASAMENT STUDIAT



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA

PROIECTANT GENERAL:

**PRIMAVERA design**

SC PRIMAVERA DESIGN SRL,  
Deva, str. 22 Decembrie,  
nr.37,  
CUI: RO24436083,  
J20/1399/2008

BENEFICIAR:

S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.  
PENTRU S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG  
ROMANIA S.R.L.

FAZA:  
**P.U.Z.**

TITLU PROIECT:

**P.U.Z. - ZONA IS - COMERT**  
generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și  
magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și  
pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame  
pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare  
de șantier și bransamente la utilitati"

Nr. proiect:  
**278/2019**

SCARA:  
**1:10.000**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect:	arh. Monica Huluba	
Coord urban:	arh. Anca Vulcan	
Intocmit:	arh. Anca Vulcan	<i>Anca Vulcan</i>
Topograf	ing. Avram Mihai	
Verificat:		

ADRESA:

**orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor, nr.  
151, CF 31519, jud. Caras-Severin**

DATA:  
**aprilie  
2020**

TITLU PLANSA:

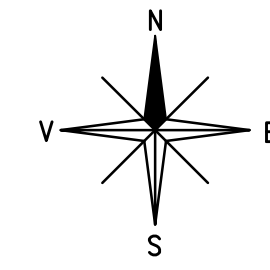
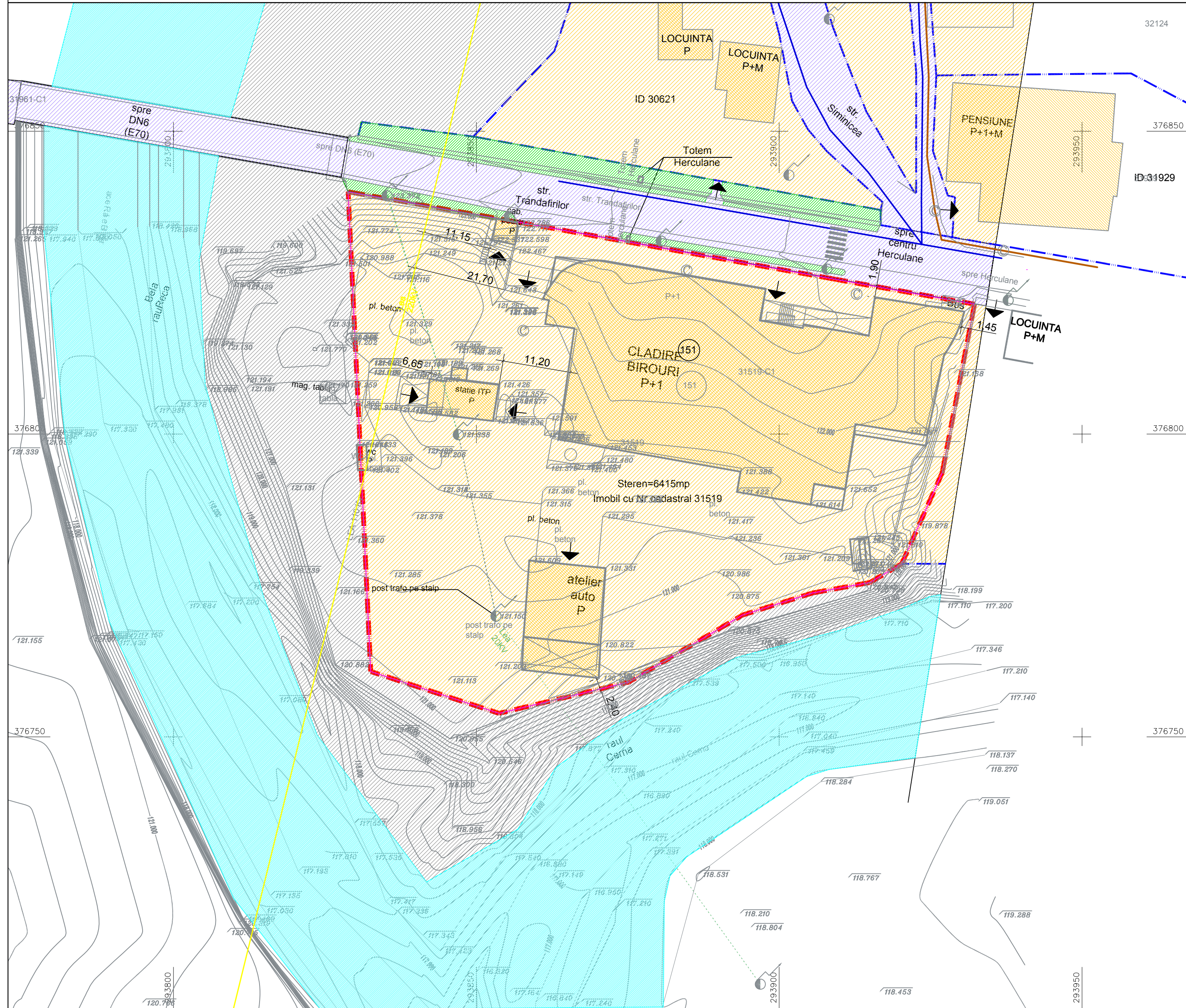
**PLAN INCADRARE IN ZONA**

PLANSA:  
**1**



## P.U.Z. - ZONA IS - COMERT

generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, acces auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și în parcare, totem publicitar, împrejurire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"



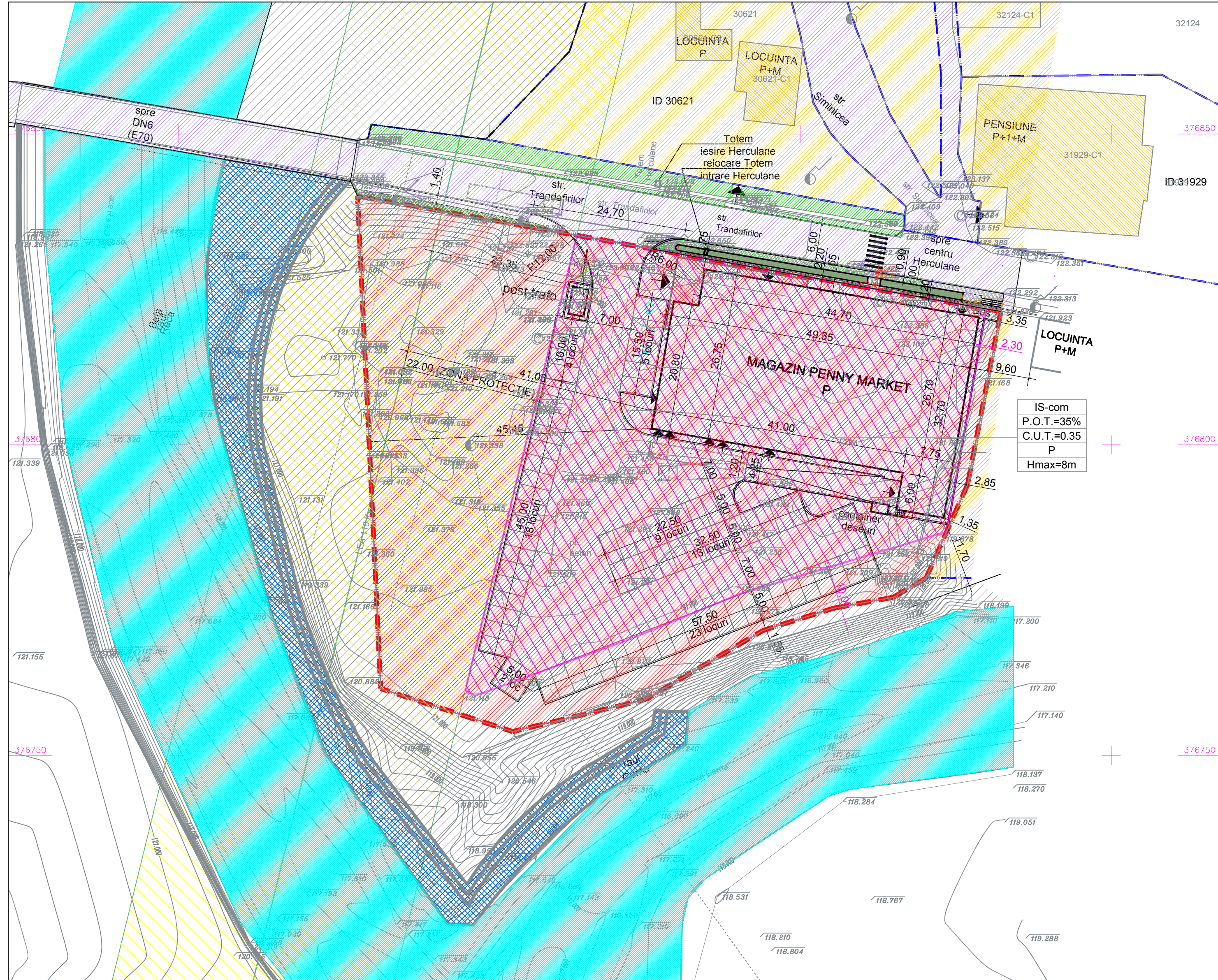
- LEGENA**
- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI STUDIAT-
  - ALTE LIMITE DE PROPRIETATE
- ZONIFICARE**
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE / SI CLADIRILE AFERENTE
  - ZONA DE CIRCULATII
  - TERENURI NEPRODUCTIVE
  - ZONE VERZI
  - CURSURI DE APA
  - ACESE
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA ALIMENTARE CU APA RECE
  - RETEA CANALIZARE MENAJERA
  - LEA 20kV
  - LEA 220kV

DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	str Trandafirilor are un profil stradal inadecvat - fara trotuare.	se evidentiaza posibilitatea amenajarii de catre UAT a unui trotuar public se propune amenajarea de catre investitor a unui trotuar public in lungul magazinului
	adapost pentru statie bus inadecvat	se propune relocarea si modernizarea adapostului pentru persoane aferent statiei bus
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	zona nefunctionala in prezent	refunctionalizarea zonei prin demolarea cladirilor existente si amenajarea unui spatiu comercial cu marfuri de utilitate zilnica
SPATII PLANTATE, AGREMENT SPORT	lipsa de spatii verzi amenajate	propunerea de amenajare a unor zone verzi in cuantum de peste 20% din suprafata care vor fi accesibile public
PROBLEME DE MEDIU	lipsa unei retele de canalizare in dreptul amplasamentului exista constructii in zona de protectie a cursurilor de apa	asigurarea colectarii apelor uzate in fosa vidanjabla conform avizului AQUACARAS demolarea acelor constructii
PROTEJAREA zonelor fata de constructii si culoare tehnice	amplasamentul e strabatut de retele electrice aeriene de 20 si 220 kV - constructiile existente nu respecta zonele de protectie fata de acestea	demolarea acelor constructii care intra in zona de siguranta a retelei de 220kV si devierea retelei de 20kV



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:		FAZA:
<b>PRIMAVERA design</b> SC PRIMAVERA DESIGN SRL, Deva, str. 22 Decembrie, nr.37, CUI: RO24436083, J20/1399/2008			S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L. PENTRU S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		P.U.Z.
Sef proiect: arh. Monica Huluba Coord urban: arh. Anca Vulcan Intocmit: arh. Anca Vulcan Topograf: ing. Avram Mihai Verificat: arh. Iancu Manescu			TITLU PROIECT: <b>P.U.Z. - ZONA IS - COMERT</b> generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, acces auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și în parcare, totem publicitar, împrejurire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		Nr. proiect: <b>278/2015</b> SCARA: <b>1:500</b>
			ADRESA: <b>orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor, nr. 151, CF 31519, jud. Caras-Severin</b>		DATA: <b>aprilie 2020</b>
			TITLU PLANSA: <b>ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE</b>		PLANSA: <b>2</b>





**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA TERENULUI STUDIAT-
- ALTE LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL

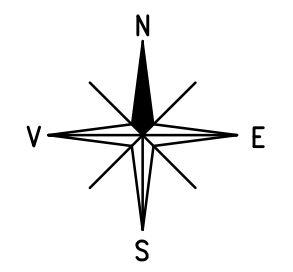
**ZONIFICARE**

- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE / SI CLADIRILE AFERENTE
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII - COMERT (IS com)
- ZONA DE CIRCULATII RUTIERE
- ZONA DE CIRCULATII PIETONALE
- TERENURI NEPRODUCTIVE
- ZONE VERZI PUBLICE PROPUSE
- ZONE VERZI EXISTENTE
- TROTUARE PUBLICE PROPUSE
- CURSURI DE APA
- LUCRARI DE PROTECTIE A MALURILOR - PROPUSE DE A.B.A BANAT - NU INFLUENTEAZA INVESTITIA PROPUSA

**REGLEMENTARI**

- ZONA EDIFICABILA
- ZONA PROTECTIE LEA 220kV - INTERDICTIE CONSTRUIRE SI AMENAJARE PARCARE
- ACCESE IN CLADIREA PROPUSA

NUMARUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE = 33 LOCURI



**BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI**

L	DESCRIERE	EXISTENT		PROPUS	
		suprafata	procent	suprafata	procent
LOCUINTE		6415 mp	100.00 %	0 mp	0.00 %
	din care - constructii	2026 mp	31.58 %	0 mp	0.00 %
	- alei, platforme	2225 mp	34.68 %	0 mp	0.00 %
	- zone verzi	2164 mp	33.73 %	0 mp	0.00 %
IS com	INSTITUTII SI SERVICII - COMERT	0 mp	0.00 %	6415 mp	100.00 %
	din care - constructii MAXIM	0 mp	0.00 %	2245 mp	35.00 %
	- zone verzi MINIM	0 mp	0.00 %	1604 mp	25.00 %
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
C	CAI DE COMUNICATIE	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
SP	SPATII PLANTATE	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	6415 mp	100.00 %	6415 mp	100.00 %
	P.O.T.	31.58 %			35.00 %
	C.U.T.	0.59			0.35

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA

**PROIECTANT GENERAL:**  
  
 SC PRIMAVERA DESIGN SRL,  
 Devo, str. 22 Decembrie,  
 nr.37,  
 CUI: RO24436083,  
 J20/1399/2008

**BENEFICIAR:**  
 S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.  
 PENTRU S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

**FAZA:**  
 P.U.Z.

**TITLU PROIECT:**  
 P.U.Z. - ZONA IS - COMERT  
 generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și în parcare, totem publicitar, împrejurime, organizare de șantier și bransamente la utilitati"

**Nr. proiect:**  
 278/2019

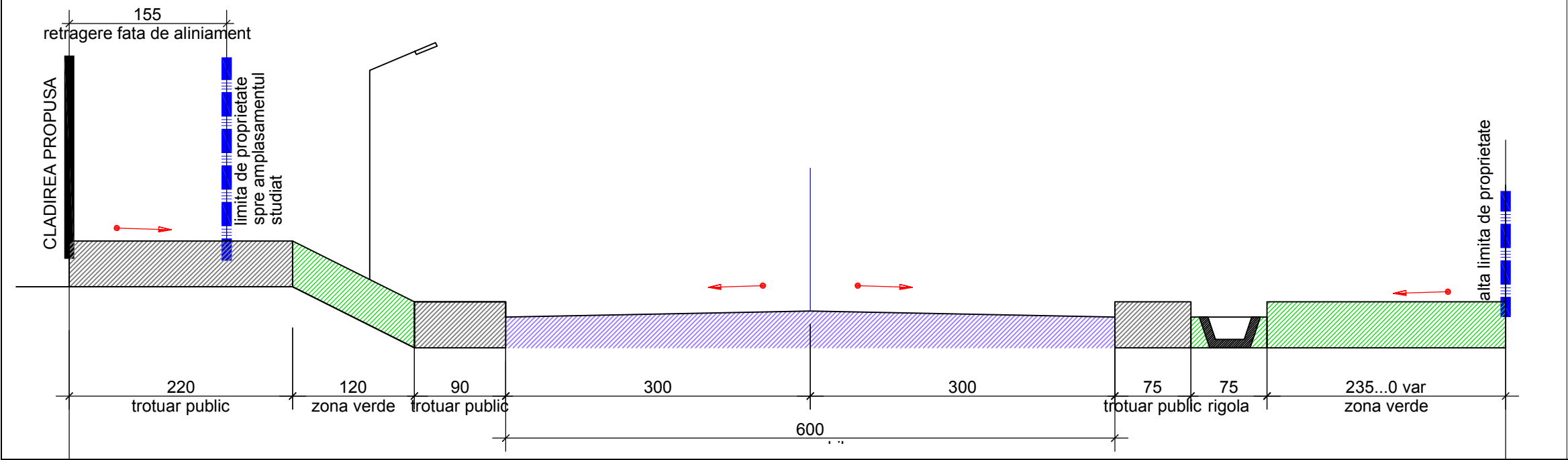
**SCARA:**  
 1:500

**ADRESA:**  
 orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor, nr. 151, CF 31519, jud. Caras-Severin

**DATA:**  
 aprilie 2020

**TITLU PLANSA:**  
 REGLEMENTARI URBANISTICE

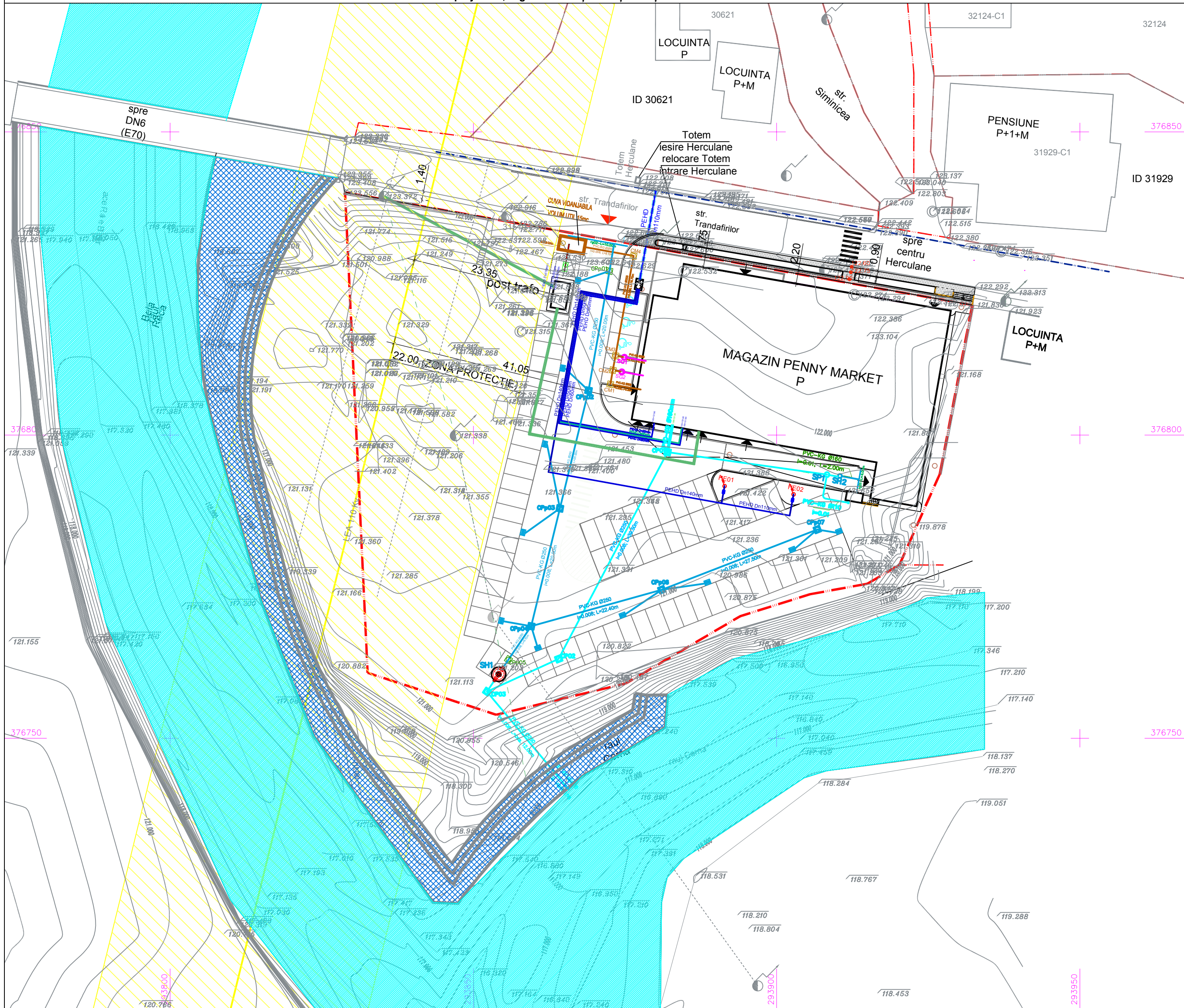
**PLANSA:**  
 3





**P.U.Z. - ZONA IS - COMERT**

generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejurire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"



**LEGENDA**  
**LIMITE**

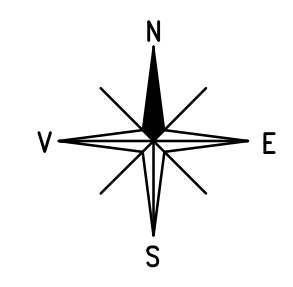
- LIMITA TERENULUI STUDIAT-
- ALTE LIMITE DE PROPRIETATE

**RETELE EDILITARE EXISTENTE**

- RETEA ALIMENTARE CU APA RECE
- LEA 20kV CARE SE DEVIAZA DUPA O SOLUTIE AGREATA DE ADMIN RETELEI
- LEA 220kV CU ZONA DE PROTECTIE AFERENTA - IN CARE NU SE PERMITE AMPLASAREA DE CONSTRUCTII SAU LOCURI DE PARCARE

**RETELE EDILITARE PROPUSE**

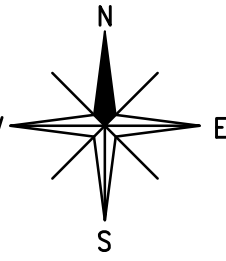
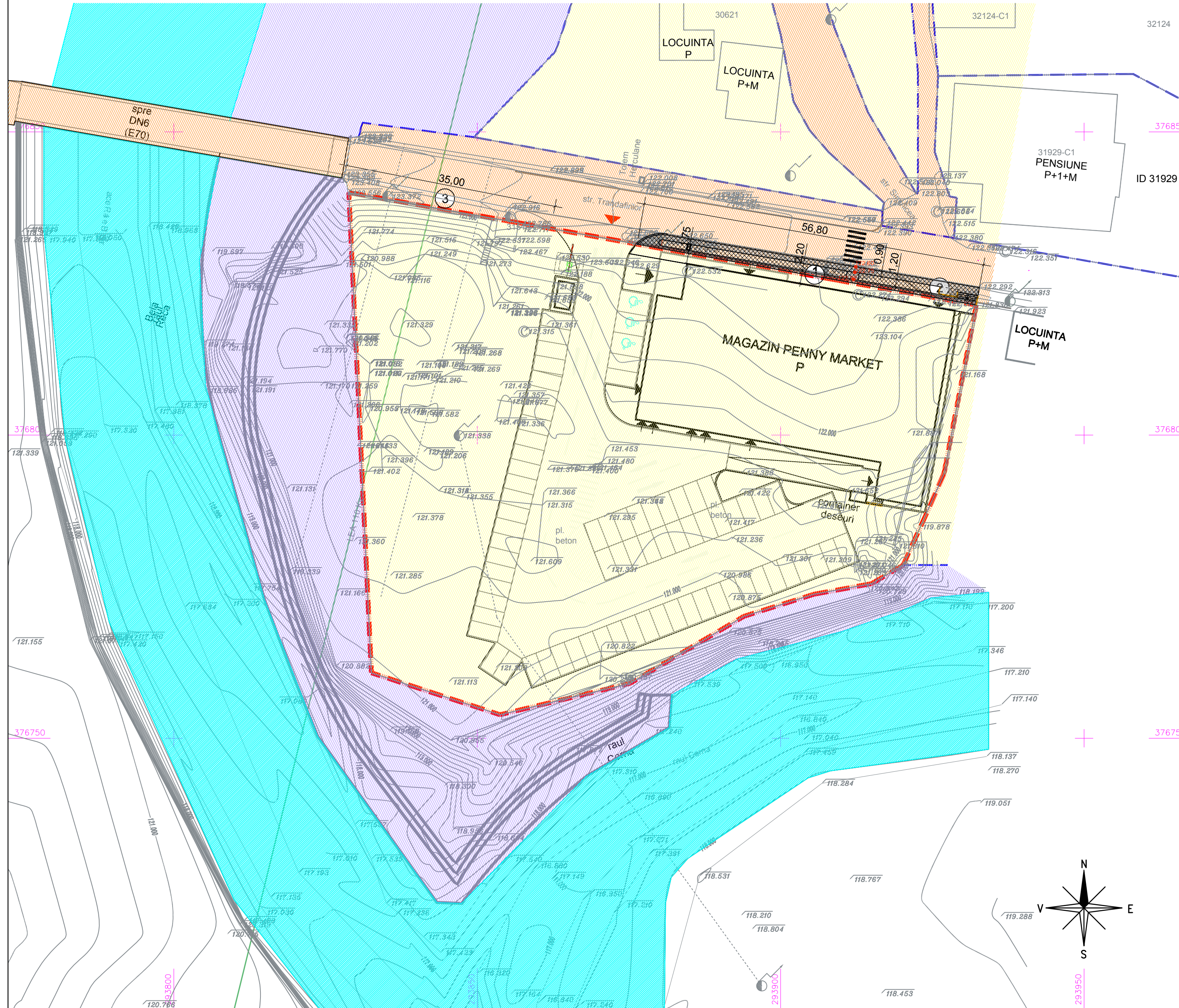
- BRANSAMENT LA REATEUA DE ALIMENTARE CU APA RECE
- CAMIN APOMETRU
- RETEA ALIMENTARE CU APA RECE IN INCINTA
- HIDRANT EXTERIOR CU VANA DE IZOLATOARE DE INCHIDERE
- RETEA CANALIZARE MENAJERA IN INCINTA
- RETEA CANALIZARE APE MENAJERE INCARcate CU GRASIMI
- SEPARATOR DE GRASIMI
- BAZIN ETANS VIDANJABIL
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA POLUATA CU HIDROCARBURI
- GURI DE SCURGERE
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA CONVENTIONAL CURATA
- SEPARATOARE DE HIDROCARBURI
- BRANSAMENT ELECTRIC
- LUCRARI DE PROTECTIE A MALURILOR - PROPUSE DE A.B.A BANAT - NU INFLUENTEAZA INVESTITIA PROPUASA



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA
<p>PROIECTANT GENERAL:</p> <p><b>PRIMAVERA design</b> SC PRIMAVERA DESIGN SRL, Deva, str. 22 Decembrie, nr.37, CUI: RO24436083, J20/1399/2008</p>					
<p>BENEFICIAR:</p> <p>S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L. PENTRU S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.</p>			<p>FAZA:</p> <p>P.U.Z.</p>		
<p>TITLU PROIECT:</p> <p>P.U.Z. - ZONA IS - COMERT generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejurire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"</p>			<p>Nr. proiect:</p> <p>278/2015</p> <p>SCARA:</p> <p>1:500</p>		
<p>ADRESA:</p> <p>orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor, nr. 151, CF 31519, jud. Caras-Severin</p>			<p>DATA:</p> <p>aprilie 2020</p>		
<p>TITLU PLANSA:</p> <p>REGLEMENTARI EDILITARE</p>			<p>PLANSA:</p> <p>4</p>		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA			
Sef proiect:	arh. Monica Huluba				
Coord urban:	arh. Anca Vulcan				
Intocmit:	ing. Ovidiu Ivonicu				
Topograf:	ing. Avram Mihai				
Verificat:	arh. Iancu Manescu				



**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, CIRCULATIA TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**



**LEGENDA**

**LIMITE**

- - - - LIMITA TERENULUI STUDIAT-
- - - - ALTE LIMITE DE PROPRIETATE

**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL IN ADMINISTRAREA ABA BANAT (Administratia Bazinala de apa Banat)
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL IN ADMINISTRAREA UAT
- TEREN AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA PE CARE INVESTITORUL PROPUNE INTERVENTII LEGATE DE CIRCULATIA PUBLICA IN ZONA

**CIRCULATIA TERENURILOR**

NU SE AU IN VEDERE ACTIUNI DE CIRCULATIE A TERENURILOR

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE**

nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	trotuar public si zona verde aferenta	152	57	Penny Market	UAT Baile Herculane
2	modernizare si relocare statie bus	3.6		Penny Market	UAT Baile Herculane

**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA EVIDENTIAATE CA POSIBILE**

nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
3	trotuar public	43	35	UAT Baile Herculane	UAT Baile Herculane



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA

**PROIECTANT GENERAL:**  
**PRIMAVERA design**  
 SC PRIMAVERA DESIGN SRL,  
 Deva, str. 22 Decembrie,  
 nr.37,  
 CUI: RO24436083,  
 J20/1399/2008

**BENEFICIAR:**  
 S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.  
 PENTRU S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

**FAZA:**  
 P.U.Z.

**Nr. proiect:**  
 278/2015

**SCARA:**  
 1:500

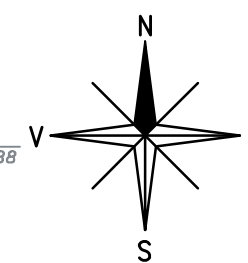
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect:	arh. Monica Huluba	
Coord urban:	arh. Anca Vulcan	
Intocmit:	arh. Anca Vulcan	
Topograf:	ing. Avram Mihai	
Verificat:	arh. Iancu Manescu	

**ADRESA:**  
 orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor, nr. 151, CF 31519, jud. Caras-Severin

**DATA:**  
 aprilie 2020

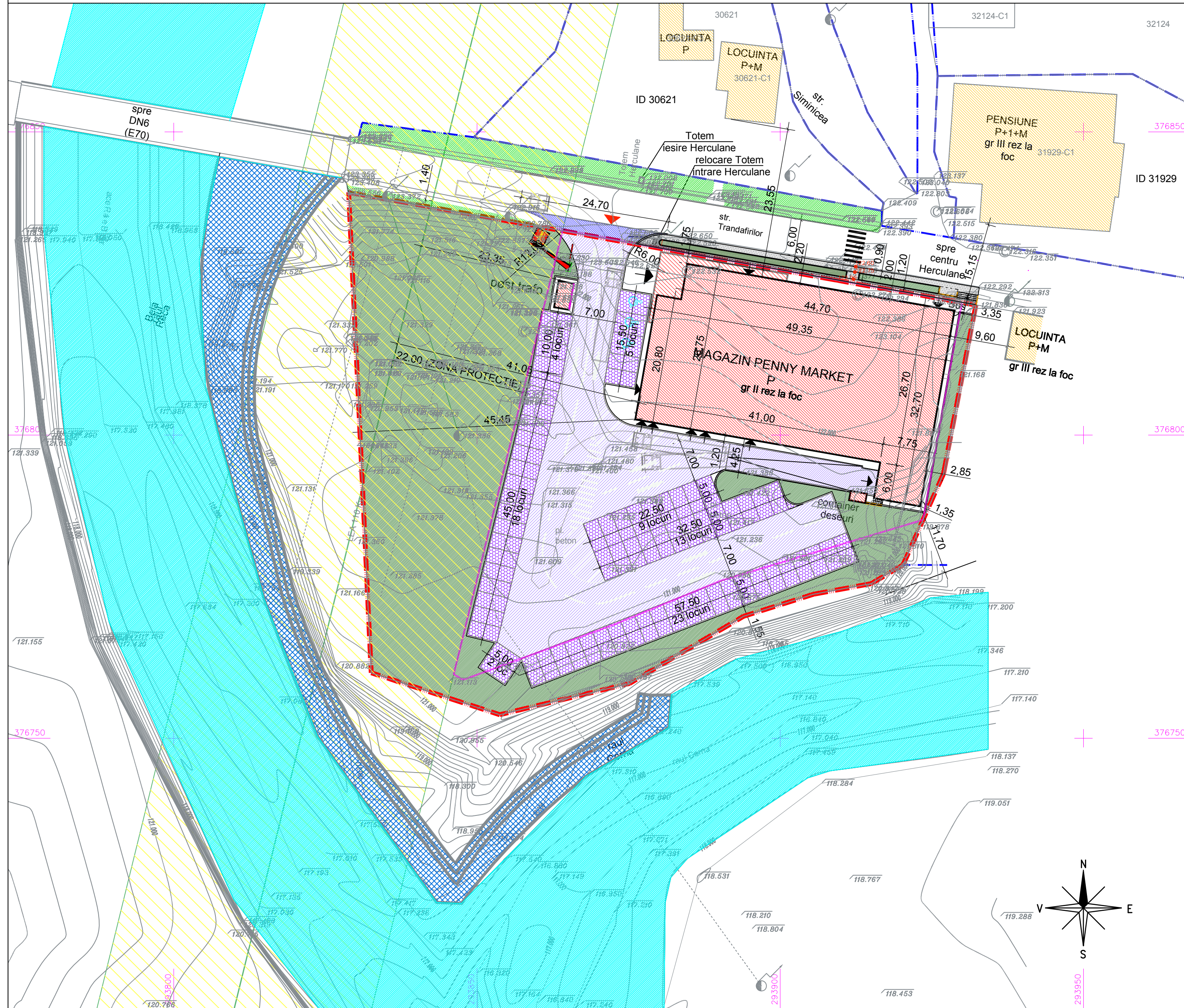
**TITLU PLANSĂ:**  
 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

**PLANSĂ:**  
 5





# ILUSTRARE URBANISTICA



## LEGENDA

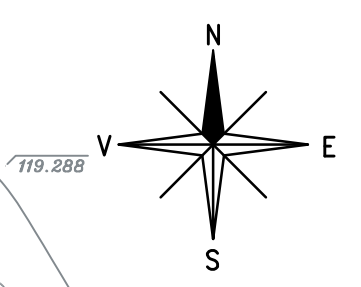
- LIMITA TERENULUI STUDIAT-
- ALTE LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CONSTRUCTII AFERENTE MAGAZINULUI PROPUIS
- COPERTINA MAGAZIN
- RACORD ACCES RUTIER - ASFALT
- CIRCULATII RUTIERE - BETON
- CIRCULATII RUTIERE - ASFALT
- LOCURI PARCARE - PAVELE
- CIRCULATII PIETONALE
- ZONE VERZI
- CURSURI DE APA
- LUCRARI DE PROTECTIE A MALURILOR - PROPUSE DE A.B.A BANAT - NU INFLUENTEAZA INVESTITIA PROPUISA
- ZONA PROTECTIE LEA 220kV - INTERDICTIE CONSTRUIRE SI AMENAJARE PARCARE
- ← ACCESE IN CLADIREA PROPUISA

## BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

L	DESCRIERE	PROPUS	
		suprafata	procent
L	LOCUINTE	0 mp	0.00 %
IS com	INSTITUTII SI SERVICII - COMERT	6415 mp	100.00 %
	<i>din care - constructii</i>	<i>1397.18 mp</i>	<i>21.78 %</i>
	<i>- alei asfalt</i>	<i>1201 mp</i>	<i>18.72 %</i>
	<i>- alei beton</i>	<i>105.5 mp</i>	<i>1.64 %</i>
	<i>- parcaje cu pavele</i>	<i>816 mp</i>	<i>12.72 %</i>
	<i>- trotuare</i>	<i>214.8 mp</i>	<i>3.35 %</i>
	<i>- zone verzi</i>	<i>2681 mp</i>	<i>41.79 %</i>
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0 mp	0.00 %
C	CAI DE COMUNICATIE	0 mp	0.00 %
SP	SPATII PLANTATE	0 mp	0.00 %
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0 mp	0.00 %
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		6415 mp	100.00 %
	P.O.T.		21.78 %
	C.U.T.		0.22 %

Numarul de locuri de parcare propuse : 74

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL:					
 SC PRIMAVERA DESIGN SRL, Deva, str. 22 Decembrie, nr.37, CUI: RO24436083, J20/1399/2008			BENEFICIAR: S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L. PENTRU S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		FAZA: P.U.Z.
SCHEMATICI: arh. Monica Huluba arh. Anca Vulcan Intocmit: arh. Anca Vulcan Topograf: ing. Avram Mihai Verificat: arh. Iancu Manescu			TITLU PROIECT: P.U.Z. - ZONA IS - COMERT generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și în parcare, totem publicitar, împrejurire, organizare de șantier și bransamente la utilități"		Nr. proiect: 278/2015 SCARA: 1:500
			ADRESA: orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor, nr. 151, CF 31519, jud. Caras-Severin		DATA: aprilie 2020
			TITLU PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA		PLANSA: 6





	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

**P.U.Z.  
- ZONA IS – COMERT –  
generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"**

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

**DOCUMENTAȚIE FAZA  
P.U.Z.**

**aprilie 2020**

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519		
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.		
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Număr proiect: 278

Titlu proiect: **Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati**

Amplasament: orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr. 151, CF 31519, jud.Caras - Severin

Beneficiar: **S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.**

Faza: P.U.Z.

Proiectantul general: **S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA**  
–str. 22 Decembrie nr. 37.

**URBANIST COORDONATOR**  
arh. Anca Vulcan .....

**INGINER EDILITARE**  
Ing. Ovidiu Ivoniciu.....

Subproiectanți, colaboratori: **TOPOGRAF**  
**S.C. TOPOGRAFIC ING S.R.L.**  
oraș Deva, Aleea Jiului, bl.G/18, punct de lucru Cepromin Deva, cam 519  
ing. Mihail Avram.....

**GEOTEHNICIAN**  
**S.C. Terrasol Tehnica S.R.L.**  
Timisoara intrarea Curcubeului 3, cod postal 300425, jud Timis  
Ing. Ionel Carciumaru .....



<b>PRIMAVERA</b>  <b>design</b>	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

## FOAIE DE GARDĂ



Titlu proiect:	<b>P.U.Z. – ZONA IS – COMERT – generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"</b>
Amplasament:	<b>orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr. 151, CF 31519, jud. Caras - Severin</b>
Beneficiar:	<b>S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L. – municipiul Caransebes, str. Muntele Mic, nr. 60F, jud. Caras - Severin</b>
Faza:	<b>Documentatie în vederea eliberării Avizului de Oportunitate pentru P.U.Z.</b>
Proiectantul general:	<b>S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA – str. 22 Decembrie nr. 37.</b>

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă

Borderou general (cuprinde părți scrise și desenate ale proiectantului general și subproiectanților)

### VOLUMUI 1: MEMORIU DE PREZENTARE

#### I. Introducere

- I.1. Date de recunoaștere a documentației
- I.2. Obiectul lucrării
- I.3. Surse documentare

#### II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- II.1. Evoluția zonei
- II.2. Încadrare în localitate
- II.3. Elemente ale cadrului natural
- II.4. Circulația
- II.5. Ocuparea terenurilor
- II.6. Echipare edilitară
- II.7. Probleme de mediu
- II.8. Opțiuni ale populației

#### III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- III.2. Prevederi ale PUG
- III.3. Valorificarea cadrului natural
- III.4. Modernizarea circulației
- III.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- III.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- III.7. Protecția mediului
- III.8. Obiective de utilitate publică

#### IV. Concluzii, măsuri în continuare





### V. VOLUMUI 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### VI. CRITERII pentru determinarea efectelor potențiale semnificative pentru mediu

### VII. PLAN DE ACȚIUNE

### VIII. Anexe

- V.1 Certificat de urbanism nr. 35 din 08.07.2019 (copie)
- V.2 Extras de Carte Funciară pentru informare (copie)
- V.3 Documentație topografică vizată O.C.P.I. cu situația existentă (copie)
- V.4 Avizul de oportunitate pentru documentația de urbanism
- V.5 Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism.

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	 

## B. PIESE DESENATE

Denumire planșă	Scara	Număr planșă
<b>PLANȘE DE BAZĂ</b>		
Plan de încadrare în teritoriu	1:10 000	1
Situația existentă	1:500	2
Reglementări urbanistice-zonificare	1:500	3
Reglementări - echipare edilitară	1:500	4
Proprietatea asupra terenurilor	1:500	5
Ilustrare urbanistica	1:500	6

Data:  
aprilie 2020

Întocmit:  
Arh. ANCA VULCAN

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

## VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

### I. INTRODUCERE

#### I.1 Date de recunoastere a documentației

##### I.1.1. Denumire proiect:

„P.U.Z. – ZONA IS – COMERT – generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati".

##### I.1.2. Amplasament:

**orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr. 151, CF 31519, jud.Caras - Severin.**

##### I.1.3. Beneficiar:

**S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L. – municipiul Caransebes, str. Muntele Mic, nr. 60F, jud. Caras - Severin**

##### I.1.4. Proiectant general:

**S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L.**

Adresa: str. 22 Decembrie, nr.37, Complex Comercial Ulpia Shopping Center - Corp Administrativ, loc.Deva, jud.Hunedoara

Tel.: +40 726 123 929

Fax.: +40 372 871 110

e-mail: office@primaveradesign.ro

##### I.1.5. Subproiectanți, colaboratori

**TOPOGRAF Ing. Mihail Avram**

Adresa: oraș Deva, Aleea Jiului, bl.G/18, punct de lucru Cepromin Deva, cam 519

Tel.: 0742 / 266507

**GEOTEHNICIAN Terrasoil Tehnica** ing. Ionel Carciumaru

Adresa: Timisoara intrarea Curcubeului 3, cod postal 300425, jud Timis

Tel.: 0723 / 501590

##### I.1.6. Data elaborării:

aprilie 2020


##### I.1.7. Regimul juridic (conform Certificatului de Urbanism nr. 35 din 08.07.2019 :\_Nr. CF 3151 Baile Herculane,

- terenul studiat este o singura parcela aflata in proprietatea unei societati comerciale, este situat in intravilan, are categoria de folosinta: curti - constructii.

- Terenul studiat este situat in localitatea Baile Herculane, pe str. Trandafirilor la nr. 151 . In prezent pe teren se afla 4 constructii. Toate aceste constructii urmeaza sa fie demolate pentru a face loc amplasarii magazinului si amenajarilor aferente.

##### I.1.8. Regimul economic (conform Certificatului de Urbanism 35 din 08.07.2019 ):

Terenul studiat se afla in zona de impozitare A.

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

I.1.9. Regimul tehnic conform Certificatului de Urbanism nr. 35 din 08.07.2019 :

- terenul este situat în intravilanul localitatii Baile Herculane, UTR12 in zona de locuinte individuale si functiuni complementare (conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 16 / 29.03.1999);
- Pentru a se putea autoriza constructia unui magazin cu marfuri alimentare si nealimentare si amenajarile aferente este necesar sa se intocmeasca o documentatie urbanistica faza PUZ prin care sa se reglementeze pentru noua functiune.
- Coroborat cu aceasta se vor parcurge etapele legale in privinta informarii si consultarii publicului, conform Ordinului 2701/2010

I.2 **Obiectul lucrării**

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului și ca urmare a Certificatului de Urbanism 35 din 08.07.201, emis de Primăria orasului Baile Herculane.

Avand in vedere ca proprietarul terenului a solicitat amplasarea pe terenul sau a unui magazin PennyMarket, aceasta nu se incadreaza in prevederile urbanistice existente. Exista posibilitatea elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal care sa modifice regulamentul local pe terenul studiat, in urma primirii avizului de oportunitate.

Prezentul P.U.Z. se întocmește pentru „Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati”, și este necesar pentru modificarea funcțiunii, zonei din zona de locuinte individuale in zona de Institutii si servicii – comert, în scopul construirii unui obiectiv comercial.

Conform Legii 350 / 2001 actualizata, prin planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.



Planul urbanistic zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- armonizarea funcțiunii propuse (comerciala) cu funcțiunile preexistente în vecinatate - amplasamentul studiat se afla in vecinatatea unor locuinte individuale.
- rezolvarea parcării necesare pentru obiectivul propus;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale ce va asigura accesul la obiectivul propus
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, sistemul de încălzire, alimenatrea cu energie electrică, telefonie;
- amenajarea urbanistică a teritoriului studiat;
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z..

I.3 **Surse de documentare și baza legală**

I.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al orasului Baile Herculane si regulamentul local de urbanism aferent

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519		
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.		
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	

#### Baza legală:

- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
  - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99;
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
  - Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată
  - Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
  - Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
  - Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
  - Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 actualizată 2011
  - Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
  - Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
  - Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
  - Codul Civil.
  - Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
  - Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
  - Ordinul ministrului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- I.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament;
  - Planul topografic întocmit în vederea realizării P.U.Z. vizat de O.C.P.I. Caras Severin;

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### II.1 Evoluția zonei

#### II.1.1. Potențial de dezvoltare

Zona studiată se afla pe artera principală de intrare în orașul Baile Herculane, în apropierea gării și a drumului european E70 (Timisoara – Drobeta Turnu Severin). Din punct de vedere urbanistic este dorit ca această arteră să capete o tinută potrivită cu faptul că orașul poate atrage numeroși turiști, care se vor deplasa și pietonal.

#### II.2 Încadrarea în localitate

##### II.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul luat în studiu este amplasat în intravilanul localității, la circa 200m de Gara, pe artera principală în lungul careia s-a dezvoltat localitatea. Terenul studiat este în zona intrării în localitate, primul după podul peste Bela Reca, în dreptul totemului de „Bun venit” în localitate.

##### II.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Terenul de amplasament se învecinează pe latura de nord cu str. Trandafirilor, care în dreptul parcelei studiate are o lățime de 6,15m la care se adaugă acostamente de beton de circa 65cm de o parte și de alta. Stâlpii rețelei electrice de joasă tensiune sunt amplasați într-o zonă verde de aliniament cu o lățime de 75...100cm.

Spre est amplasamentul studiat se învecinează cu terenul proprietate privată al

Spre celelalte laturi terenul se învecinează cu raurile Cerna și Belareca, terenuri aflate în administrarea Administrației Bazinale de apă Banat.

La circa 47m de colțul de NV al terenului care coincide cu capatul podului de peste râul Belareca se află amplasate totemele de „bun venit în localitatea Baile Herculane” și respectiv cel de „ramas bun”.

În zona colțului de NE al terenului se află și o stație de transport în comun care utilizează pe lângă terenul aflat în domeniul public și o parte a terenului privat studiat. De altfel, fasia de teren cuprinsă între fațada clădirii de la stradă și limita de proprietate este utilizată ca trotuar public, ea nefiind delimitată de zona drumului prin nici un fel de împrejmuire.

De asemenea, pe teren mai sunt 2 stâlpi ai unei rețele electrice aeriene de medie tensiune de 20kV, din care unul va trebui reamplasat, conform unui proiect întocmit în baza unui aviz tehnic al furnizorului de energie electrică.

Amplasamentul este traversat și de o rețea electrică de înaltă tensiune de 220kV, față de care clădirile propuse vor respecta fasia de siguranță de 44m dispusă axat. În prezent aceste distanțe nu sunt respectate de clădirile existente în incintă.

Fondul construit în zonele imediat adiacente zonei vizate de acest proiect este alcătuit din :  
Chiar pe amplasament se află 4 construcții, dintre care

- C1 are o suprafață de 1748 mp și regim de înălțime P+1, cu destinația inițială hală autoservice, evidențiată la OCPI „construcții industriale și edilitare”, dar care pe parcurs a



	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

fost si sediul universitatii "Dacia Hercules", facultatea de drept si management turistic si hotelier. In prezent cladirea nu este utilizata.

- C2 are o suprafata de 56 mp – atelier auto
- C3 – cu o suprafata de 212 mp – statie ITP
- C4 – cu o suprafata de 10 mp – cabina poarta

Toate aceste constructii urmeaza sa fie demolate pentru a face loc amplasarii magazinului si amenajarilor aferente.

- Spre E se afla o locuinta pe P+M la o distanta de circa 6 m de limita de proprietate, indreptand spre terenul studiat o fatada plina. Cladirea este realizata cu cel putin 50 de ani in urma, din materiale durabile, dar este inca in stare buna.
- Spre V este terenul aferent cursului de ap a Bela Reca
- Spre S este terenul aferent cursului de apa Cerna
- Spre N , terenul studiat se invecineaza cu str. Trandafirilor, respectiv cu zona verde adiacenta acestei artere.
- Peste drum de str Trandafirilor se afla o locuinta cu doua corpuri P si P+M, cu vechimi diferite, aflate inca in stare buna, si o pensiune cu regim de inaltime P+1+M, constructie durabila, realizata cu circa 20 de ani in urma si aflata in stare buna.

Terenul studiat este accesibil din str. Trandafirilor.

### II.3 Elemente ale cadrului natural, ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

#### • RELIEFUL ZONEI

Conform ridicării topografice, terenul studiat are cote cuprinse între 122.80 și 120.00, rezultând o diferență de nivel în scădere de la N la S, de 2,8m pe o distanță de circa 85m, ceea ce duce la o pantă medie de 3,3%. Cum magazinul va participa la frontul stradal, iar trotuarul de pe latura de nord a acestuia va fi destinat circulației publice pietonale, cota 0,00 a magazinului va fi cât mai apropiată de cotele str. Trandafirilor, ceea ce presupune realizarea de umpluturi.

#### • HIDROGRAFIA ZONEI

Terenul studiat este învecinat pe 2 laturi cu 2 cursuri de apă, Bela Reca și Cerna. Opțiunea de a ridica cota 0,00 cât mai sus, la cota str. Trandafirilor este și o măsură asigurătoare în raport cu aceste cursuri de apă.



Pânza freatică se situează în vatra localității Băile Herculane, la cote inferioare suprafeței morfologice cu cca 3 m în zonele de terasă, iar în zona de luncă, nivelul apei poate atinge suprafața terenului în perioade umede cu un maxim de precipitații și ape mari pe Cerna.

Pe seama apelor subterane (freatice și de adâncime) a luat naștere stațiunea balneoclimaterică Băile Herculane. Sursa este constituită din 19 izvoare naturale cunoscute, din care 9 sunt captate și folosite. Din debitul total se folosește doar o parte în funcție de necesități, restul devărsându-se liber în Cerna.

În forajele executate pe amplasamentul investigat a fost interceptată apa freatică la adâncimea de 4,0 – 4,8 m față de cota terenului natural (CTN), acviferul fiind cu nivel liber, aceasta s-a stabilizat în foraje la aceiași adâncime de 4,0/4,8 m față de CTN (NH= -4,0/4,8 m).

Nivelul hidrostatic maxim absolut al apelor subterane poate fi apreciat cu exactitate numai în urma unor studii hidrologice într-o perioadă îndelungată de timp. Totuși, pe baza înregistrărilor și



	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

a hărților existente în literatura de specialitate, în zona amplasamentului cercetat apreciem că nivel maxim al apelor subterane nu va depăși adâncimea de 2,5 m față de CTN actual.

Ținând cont de condițiile de fundare recomandate în cele ce urmează, apreciem că apa freatică, în condiții hidrogeologice normale, asemănătoare cu cele din data execuției forajului nu va influența fundațiile construcției proiectate.

- SEISMICITATEA

Conform **P100-1/2013**, amplasamentul cercetat este încadrat în zona seismică având:  $a_g = 0,15 g$ ,  $T_c = 0,7 s$ .

- CLIMA

**Poziția geografică a acestei regiuni** (sud-vestul) țării, la adăpostul Carpaților dovedește existența prezența unui climat temperat –continental, subtipul bănățean, moderat cu influențe submediteraneene.Regimul climatic este influențat de masele de aer ciclonare sau anticiclonare, din vest și din nord-vest.Astfel, vara sectorul este invadat de masele de aer maritime, împinse de ciclonii atlantici, care aduc ploii frontale și umiditate mai mare.Iarna modelarea regimului climatic este determinată de circulația maselor de aer umede și relativ calde din Atlanticul de Nord.

**Prezența Munților Cernei și Mehedinți** au un efect puternic influențând circulația maselor atmosferice.Acest baraj natural, la care participă și Munții Almăj, Semenic, formează un adevarat obstacol în calea maselor de aer, producând și o compartimentare naturală.Are loc o ascendență și o descendență a ciclonilor mobili care vin dinspre vest, nord-vest.În perioada de ascendență are loc o scădere a temperaturii și evapotranspirația, iar în zona de descendență datorită catabice a maselor de aer,temperatura crește, umiditatea scade, crescând valorile evapotranspirației.



**Activitatea ciclonală din Marea Mediteraneană** se face simțită, determinând temperaturi ridicate și precipitații mai abundente, în perioada de iarnă și cea de toamnă.Activitatea ciclonilor meditearaneeni are importanța în schimbările de vreme, cu precădere în timpul sezonului rece,dar și restul anului.ele sunt răspunzătoare de precipitațiile orografice care i-au naștere datorită transportului de aer umed.

**Circulația tropicală** determină o vreme instabilă(vara-iarna),dar călduroasă, cu descărcari electrice și precipitații pe timpul verii, iar iarna timp închis și umed.Acțiunea anticiclonuli siberian se face simțită iarna cu o durată maximă în februarie(cu temperaturi minime) și una medie în iunie, în medie manifestându-se circa 115 zile pe an.

**Arie depresionară** ascunsă și protejată de masive muntoase înalte, dar și uluc între munți, făcand parte din marele culoar depresionar ce desparte longitudinal munții între Jiu și Dunăre .Această poziție îi oferă un regim climatic și topoclimatic cu nuanțe de adăpost, dar și de canalizare a aerului în lungul culoarului.

Teritoriul orasului Baile Herculane are un climat ce se integreaza in climatul general al tarii, iernile sunt, în general, mai blânde și mai scurte, primăverile sunt relativ timpurii, scurte, cu însemnate variații termice, verile sunt dominate de mase de aer tropical, cu deficit de umiditate, iar toamnele sunt mai lungi, cu temperaturi mai constante, având:

- Temperatura medie anuală ..... (+8 ÷ 9 °C)
- Temperatura medie a iernii ..... (-2 ÷ -3 °C)
- Temperatura medie a verii ..... (+18 ÷ +19°C)

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

- Temperatura maximă absolută ..... (+37 °C)
- Temperatura minimă absolută ..... (-32 °C)
- Precipitații medii anuale .....(750 – 825 mm)

- ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ SI PRESIUNEA CONVENTIONALA
  - Adâncimea de îngheț este de 0,7 – 0,8 m (**NP 112-2014**)

Conform **NP112-2014**, pentru calculul terenului de fundare, pentru construcția proiectată, în gruparea fundamentală de încărcări se poate considera o presiune convențională de bază  $\overline{p_{conv}} = 250 \text{ kPa}$ , valabilă pentru o lățime a tălpii fundației  $B = 1,0 \text{ m}$ , și o adâncime de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f = 2,0 \text{ m}$ , la care *se vor aplica corecțiile de lățime și de adâncime* (vezi NP112-2014, anexa D).

- RISCURI NATURALE

Zona nu prezinta riscuri naturale de alunecari de teren. Zona ar putea prezenta riscul de inundatii, desi pana acum nu s-au inregistrat astfel de situatii pe terenul in cauza, dar se vor adopta acele masuri de protectie agreate de administratorul cursurilor de apa.

## II.4 Circulația

II.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Amplasamentul este adiacent unei artere de importanta a localitatii Baile Herculane, artera de acces dinspre E70 si gara. Cu toate acestea artera are o parte carosabila de 6m latime si apoi zone verzi amenajate, fara trotuare.

Traficul este mediu, str Trandafirilor asigurand accesul la majoritatea unitatilor balneoclimaterice din zona. Pentru asigurarea deplasarii persoanelor , in localitate exista si transport in comun, iar una din statii se afla chiar in dreptul amplasamentului, dar nu exista un refugiul carosabil aferent acesteia.

Principalele disfuncionalitati ale circulatiei rutiere in zona sunt:

- lipsa trotuarelor
- lipsa refugiului pentru statia de autobuz .

## II.5 Ocuparea terenurilor

Parcela pentru care se intocmeste PUZ-ul , aflat in proprietatea privata a unei societati comerciale, este ocupata in prezent cu niste constructii care nu mai sunt utilizate de mai bine de 5 ani, asigurand un POT 31.58%. Desi zona este destinata locuintelor individuale, pe teren si-au desfasurat activitatea , pe rand, o unitate de invatamant si o unitate de inspectie tehnica periodica auto. Din punct de vedere functional nu exista o compatibilitate intre prevederile PUG si situatia de pe teren.

II.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

- în zona limitrofă terenului predomină funcțiunile de locuire și servicii turistice. Cele mai apropiate constructii este o locuinta.

II.5.2. Relaționări între funcțiuni

Intre functiunea de locuire si cea de comert cu marfuri alimentare si nealimentare de folosinta frecventa este o relatie stransa si fireasca. Deschiderea unui magazin Penny in localitatea

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

Baile Herculane va largi gama de optiuni ale populatiei si turistilor, va asigura o diversificare a marfurilor si o concurenta necesara stabilirii unor preturi rezonabile. Un alt magazin oarecum similar „La doi pasi”, se afla la o distanta de peste 1000m , deci destul de departe pentru a se justifica o unitate comerciala de acest tip.

#### II.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona are un procent global de ocupare a terenului de sub 20%, aceasta pentru ca inca sunt multe terenuri libere in apropierea amplasamentului studiat. Pe amplasament exista 4 construcții rezultând un P.O.T. existent de 31.58%.

#### II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în proximitatea amplasamentului este realizat din materiale durabile si se afla in stare buna sau satisfacatoare. Este vorba in general de cladiri construite cu mai mult de 20 de ani in urma, dar care au fost intretinute si au un aspect decent.

#### II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Un alt magazin oarecum similar „La doi pasi” se afla la o distanta de circa 1km. Aceste servicii sunt asigurate pentru populatia localitatii Baile Herculane cat si pentru turistii veniti la cura balneoclimaterica. Populatia rezidenta este nesemnificativa in raport cu fluxul de turisti care sunt cazati, sau doar strabat aceste localitati , si care ar putea beneficia de serviciile comerciale ale unui magazin Penny.

#### II.5.6. Asigurarea cu spații verzi

In general zona este foarte bogata in spatii verzi, care contribuie la asigurarea unui microclimat favorabil si chiar cautat de turisti.

#### II.5.7. Existența unor riscuri naturale pe amplasament sau în zonele învecinate – nu e cazul

#### II.5.8. Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	str Trandafirilor are un profil stradal inadecvat - fara trotuare,	se evidentiaza posibilitatea amenajarii de catre UAT a unui trotuar public
		se propune amenajarea de catre investitor a unui trotuar public in lungul magazinului
	adapost pentru statie bus inadecvat	se propune relocarea si modernizarea adapostului pentru persoane aferent statiei bus
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	zona nefunctionala in prezent	refunctionalizarea zonei prin demolarea cladirilor existente si amenajarea unui spatiu comercial cu marfuri de utilitate zilnica
SPATII PLANTATE, AGREMENT , SPORT	lipsa de spatii verzi amenajate	propunerea de amenajare a unor zone verzi in cuantum de peste 20% din suprafata care vor fi accesibile public

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

PROBLEME DE MEDIU	lipsa unei rețele de canalizare in dreptul amplasamentului	asigurarea colectarii apelor uzate in fosa vidanjabila conform avizului AQUACARAS
PROTEJAREA zonelor fata de constructii si culoare tehnice	exista constructii in zona de protectie a cursurilor de apa	demolarea acelor constructii
	amplasamentul e strabatut de rețele electrice aeriene de 20 si 220 kV - constructiile existente nu respecta zonele de protectie fata de acestea	demolarea acelor constructii care intra in zona de siguranta a rețelei de 220kV si devierea rețelei de 20kV

## II.6 Echiparea edilitară

II.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).

De asemenea, pe teren mai sunt 2 stalpi ai unei rețele electrice aeriene de medie tensiune de 20kV, din care unul va trebui reamplasat, conform unui proiect intocmit in baza unui aviz tehnic al furnizorului de energie electrica.

Amplasamentul este traversat si de o retea electrica de inalta tensiune de 220kV, fata de care cladirile propuse va respecta fasia de siguranta de 44m dispusa axat. In prezent aceste distante nu sunt respectate de cladirile existente in incinta.

La str Trandafirilor si pe str. Siminicea exista retea de alimentare cu apa de la care se poate face bransamentul si pentru obiectivul nou propus.

Pe str Trandafirilor si pe str Siminicea exista o retea de canalizare, care nu a fost prelungita pana in dreptul amplasamentului studiat si in aceasta etapa nu se poate face nici o noua racordare la ea.

Situatia altor retele existente se va detalia odata cu primirea avizelor de la furnizorii de utilitati.


## II.7 Probleme de mediu –

PROBLEME DE MEDIU	lipsa unei rețele de canalizare in dreptul amplasamentului	asigurarea colectarii apelor uzate in fosa vidanjabila conform avizului AQUACARAS
	exista constructii in zona de protectie a cursurilor de apa	demolarea acelor constructii

## II.8 Opțiuni ale populației

In urma consultarii populatiei ca urmare a aplicarii procedurii de informare si consultare publica in etapa preliminara elaborarii PUZ s-a conturat tema de proiectare schitata in avizul de oportunitate eliberat de primaria Baile Herculane. Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localitatii, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Nu s-au înregistrat obiecțiuni din partea publicului cu privire la implementarea prezentului

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

PUZ.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. Dezvoltarea zonei va duce la dezvoltarea funcțiilor complementare: locuințe, servicii in turism.

II.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Administrația publică locală susține deschiderea unui magazin Penny Market având în vedere că localitatea Baile Herculane nu dispune de suficiente astfel de magazine în raport cu aflulul de turiști care locuiesc temporar în zona. Amplasarea la o importantă arteră de trafic face aprovizionarea mai facilă, reduce riscul ca alte zone, mai liniștite să fie afectate în cazul implementării acestei investiții pe alt amplasament.

II.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului

Dezvoltarea propusă prin prezentul PUZ este benefică pentru comunitatea locală, dar și pentru turiștii care pot face mici cumpărături de utilitate zilnică pe parcursul sederii lor în stațiunile turistice vizate.

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### A) Ridicare topografică

A fost realizată o ridicare topografică, vizată de O.C.P.I Caras Severin care să delimiteze exact amplasamentul cât și poziția drumurilor existente în raport cu terenurile învecinate. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicările topografice de tip cadastral vizate de O.C.P.I. Caras Severin precum și o ridicare topografică cu nivelment.

În baza acestor măsurători rezulta că terenul este într-o pantă ușoară de 3.3% , coborând de la N la S. Este posibil să fie necesare ziduri de sprijin în funcție de avizul ABA Banat.



##### B) Referat geotehnic și expertiza geotehnică

S-a întocmit o expertiză geotehnică constând următoarele lucrări de investigație a amplasamentului:

- trei foraje geotehnice de 5,0 m adâncime pentru identificarea succesiunii stratigrafice și prelevarea de probe de sol și/sau apă freatică;
- trei teste de penetrare dinamică cu con de tip greu (PDG) până la 3,0 m adâncime pentru estimarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de fundare;
- Încercări în laboratorul geotehnic pe probe extrase din foraje.

Forajele au relevat următoarea stratificație:

- Platformă betonată (între 0,0 – 0,1 m) – numai în F<sub>1</sub>;
- Umplutură, din balast, bolovăniș și materiale de construcții (până la adâncimi de 0,4 – 0,6 m);
- Nisip fin mijlociu, cafeniu, mediu îndesat (până la adâncimi de 1,6 – 1,7 m) – numai în F<sub>2</sub> și F<sub>3</sub>;
- Pietriș cu nisip, cafeniu, îndesat, cu elemente de bolovăniș (până la adâncimi de 3,4 – 4,0 m);

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

- Bolovăniș cu nisip, cafeniu, îndesat, umed apoi inundat (strat neepuizat până la adâncimea de 5,0 m).

În zona propusă pentru edificarea supermarketului proiectat, amplasamentul cercetat este ocupat de o clădire P+1E și anexe, ceea ce limitat accesul pe amplasament pentru investigarea terenului.

După eliberarea amplasamentului de construcții, se vor efectua lucrări suplimentare de investigare geotehnică pentru definitivarea condițiilor de fundare.

În cazul sistematizării verticale prin ridicarea cotei terenului la cota drumului (diferență de nivel actuală de circa -1,5/1,8 m față de cota drumului) se vor realiza umpluturi organizate din balast și/sau piatră spartă coform unui caiet de sarcini. Dacă este cazul se vor realiza trepte de înfrățire între straturi.

### **III.2. Prevederi ale PUG – căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevazute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului**

Conform certificatului de urbanism nr. 35 din 08.07.2019 eliberat de primaria orasului Baile Herculane terenul studiat este in zona de locuinte si functiuni complementare conform PUG, aprobat prin HCL nr 16/1999. Zona vizata nu face parte din zone protejate si nu e grevata de interdictii temporare sau definitive de construire.

Avand in vedere ca proprietarul terenului a solicitat amplasarea pe terenul sau a unui magazin PennyMarket, aceasta nu se incadreaza in prevederile urbanistice existente.

PUG-ul localitatii nu prevede pe zona studiata lucrari de interes public, care sa fie evidentiata la acel nivel de detaliere specific PUZ.

### **III.3. Valorificarea cadrului natural - relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare**

Prin prevederea unei constructii pe parter pe amplasamentul studiat, peisajul natural continua sa participe la ambianta stradal , percepta atat de la nivelul pietonului cat si al conducatorului auto. De asemenea, renuntarea la împrejmuire catre domeniul public creeaza un spatiu tip piateta in lateralul obiectivului.



Conform studiilor topo si geo terenul este construibil, dar este situat la o cota mai jos decat cota drumului de acces si in apropierea a 2 cursuri de apa. Pentru evitarea problemelor legate de inundabilitate in cazul unor situatii exceptionale, se propune ridicarea cotei 0,00 a constructiei cat mai mult posibil.

In acest sens, investitorul a optat pentru o cota 0,00 mai inaltata, ceea ce duce la necesitatea unei sistematizari verticale a zonei publice situate in lungul fatadei spre strada a magazinului. Astfel s-a optat pentru utilizarea fasiei de zona verde pentru preluarea unor diferente de nivel variabile intre cota trotuarului de la strada si cel din apropierea magazinului. Acest aspect este ilustrat in profilul stradal din plansa 3.

Mentionam ca zona de confluenta a raului Cerna cu Belareca este in curs de indiguire conform unui proiect aprobat de ABA Banat. Propunerile urbanistice din prezentul PUZ au preluat configuratia propusa prin proiectul de indiguire si nu intra in contradictie cu prevederile acestuia.

Cota 0 a constructiei propuse (magazin) va fi la nivelul de +122,90mdMN, cota superioara



	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

a cotei lucrarilor de aparare impotriva inundatiilor propuse pe raul Bela Reca si raul Cerna la asigurarea Q1%(profilul 86 cota Q1% = 122,37mdMN).

### III.4. Modernizarea circulației

III.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun, asigurarea locurilor de parcare, garare, amplasarea unor stații de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări.

Accesul auto pentru masinile de marfa se va face din str. Trandafirilor, venind dinspre E70, prin urmare cu relatie de dreapta, iar raza de racordare va fi adecvata ( 12m). In interiorul incintei, masinile de marfa vor manevra pentru intoarcere si andocare cu spatele in zona rampei de descarcare, dupa care vor parasii incinta tot prin zona de acces, si tot spre pod, cu cedeaza trecere si luarea la stanga.

Pentru un acces facil al masinilor de marfa , latimea accesului va fi de 7m la care se adauga razele de racordare.

Accesul auto al clientilor se va putea face pe aceeasi alee, atat cu relatie de dreapta venind dinspre pod sau gara, sau cu relatie de stanga venind dinspre centrul localitatii. Pentru iesire spre dreapta se va amenaja o raza de racordare de 6 m, adecvata pentru autoturisme. In interiorul incintei se vor amenaja 74 locuri de parcare din care 3 pentru persoane cu handicap locomotor.

Statia de autobuz va fi modernizata si relocata la cativa metri de actuala pozitie. Investitorul este acela care va finanta aceasta actiune.

Se preconizeaza ca magazinul va atrage clienti veniti cu autoturismul in numar de 60 turisme pe ora. Din acestia marea majoritate sunt rezidenti sau turisti cazati la pensiunile din localitate.

III.4.2 Organizarea circulației feroviare - nu e cazul

III.4.3 Organizarea circulației navale – nu e cazul


III.4.4 Organizarea circulației aeriene – nu e cazul

III.4.5 Organizarea circulației pietonale

Se prevede un acces pietonal principal in lungul str. Trandafirilor, care va fi amenajat de catre investitor pe zona de la acces pana in coltul de NE al amplasamentului. Acest trotuar fi de doua paliere, unu de 0,9m latime ,la limita si cotele carosabilului si altul va avea o latime de 2,2m si va fi langa fatada magazinului si la cota acestuia. Diferenta de nivel dintre cotele celor 2 trotuare vor fi preluate de taluzul inierbat dintre ele, cu o latime de 1,2m. Aceasta amenajare va fi executata partial pe terenul privat cat si pe teren public si va fi finantata de investitorul Penny Market.

De la pod pana la accesul in incinta exista spatiu pe domeniul public disponibil pentru amenajarea unui trotuar public in lungul str Trandafirilor. Acesta va fi identificat in prezentul PUZ ca obiectiv de utilitate publica posibil de promovat, in functie de posibilitatile si prioritatile UAT Baile Herculane.

Pentru asigurarea accesului pietonal a persoanelor ce vin dinspre str Siminicea se va prevedea o trecere pietoni in dreptul magazinului si o platforma pietonala in dreptul ei pana la trotuarul mentionat anterior. Aceste amenajari vor fi facute de catre investitor, fiind in directul interes al buneii functionari a unitatii comerciale.

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

### III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici – principalele funcțiuni, stabilirea destinației tuturor terenurilor

Se propune schimbarea destinației zonei de la zona de locuinte individuale si functiuni complementare la zona de institutii si servicii – comert.

Principalele functiuni admise sunt cele de institutii si servicii - comert, dar se pot admite si functiuni de institutii si servicii – turism functiune cu care cea comerciala este perfect compatibila.

#### Regim de înălțime

Regimul de înălțime pentru magazinul Penny este P cu inaltimea maxima la streasina de 8m Semnalul de anuntare a magazinului va fi de 12m inaltime.

#### Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUINTE	6415	mp	100.00	%	0	mp	0.00	%
	<i>din care - constructii</i>	<i>2026</i>	<i>mp</i>	<i>31.58</i>	<i>%</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>
	<i>- alei, platforme</i>	<i>2225</i>	<i>mp</i>	<i>34.68</i>	<i>%</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>
	<i>- zone verzi</i>	<i>2164</i>	<i>mp</i>	<i>33.73</i>	<i>%</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>
IS com	INSTITUTII SI SERVICII - COMERT	0	mp	0.00	%	6415	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii MAXIM</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>	<i>2245</i>	<i>mp</i>	<i>35.00</i>	<i>%</i>
	<i>- zone verzi MINIM</i>	<i>0</i>	<i>mp</i>	<i>0.00</i>	<i>%</i>	<i>1604</i>	<i>mp</i>	<i>25.00</i>	<i>%</i>
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		6415	mp	100.00	%	6415	mp	100.00	%
P.O.T.		31.58	%					35.00	%
C.U.T.		0.59					0.35		

Indici urbanistici: Procentul de ocupare propus prin prezentul PUZ este 35% motivat de faptul ca este acelasi procent de ocupare ca cel pentru zona rezidentiala cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime. Tinând seama de regimul de înălțime permis ( parter), CUT este 0,35.






### III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu este necesară dezvoltarea rețelei edilitare ci numai realizarea bransamentelor necesare pentru funcționarea magazinului comercial propus.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apă a incintei se va realiza de la rețeaua stradala existenta in zona, pe str.



	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	 

Trandafirilor, prin bransamentul propus si căminul de apometru proiectat.

Conform regiei de apa prin adresa nr. R 2610 / CAPP 335 / 17.07/2019, rețeaua stradala din zona asigura un debit de 28 litri/secunda la o presiune 3-5 bar.

De la caminul apometru se propun trei racorduri separate: un racord pentru Carmangerie, un racord pentru Penny Market si un racord pentru instalatiile de stins incendii cu hidranti interiori si hidranti exteriori.

#### Canalizare menajera

Conform adresei regiei de apa nr. 49 din 10.09.2019, in zona nu exista rețea de canalizare. Pentru colectarea si deversarea apelor menajere si pluviale se propun urmatoarele:

- Apele uzate menajer vor fi preluate in cuva vidanjabila etansa propusa in incinta, cuva avand volumul util de 15 mc, volum impus de beneficiar, vidanjarea facandu-se saptamanal sau la nevoie in baza unui contract de preluare a apelor uzate menajer, de catre o companie autorizata. Apele menajere incarcate cu grasimi, inaintea deversarii vor fi trecute prin separatoare de grasimi.

#### Canalizarea pluviala

- Apele pluviale de pe cladire si din incinta se vor deversa in raul Cerna, raul aflat la limita de proprietate. Apele pluviale din incinta inaintea deversarii, vor fi epurate cu ajutorul separatorului de hidrocarburi propus, separator cu trecere directa furnizat de ACO Romania, separator avand debitul de 50 litri/secunda.

Calitatea apelor epurate prin separatoarele propuse se incadrează in limitele indicatorilor de calitate, prevăzute in normativul NTPA - 001/2001 ("Normativul privind conditiile de evacuare a apelor uzate in rauri sau sol").

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua existentă în zonă. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apă potabilă si alimentare cu energie electrica, precum si execuția lucrărilor vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați în domeniu.

### III.7. Protecția mediului

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția spațiului comercial. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane disponibile in zona;
- prevederea unui bazin etans vidanjabil pentru apele menajere rezultate din functionarea obiectivului
- trecerea apelor pluviale colectare de pe platformele incintei printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi infiltrate in sol.

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- protecția calității apelor – nu se vor deversa nici un fel de reziduuri in apele care se invecineaza cu amplasamentul.

### III.8. Obiective de utilitate publică

#### 8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Avand in vedere ca profilul stradal la str. Trandafirilor este unui inadecvat, fiind fara trotuare delimitate prin borduri de carosabil, in dreptul magazinului, investitorul va amenaja zona publica in felul urmator:

- un trotuar de 90 cm latime la limita carosabilului,
- o zona verde de 1,2m latime care va prelua diferenta de nivel dintre cota carosabilului si cota magazinului
- si apoi un trotuar la limita fatadei obiectivului, care va avea o latime de 2,2m.

De asemenea, statia de autobuz care in prezent are un adapost deteriorat, va fi reamplasata la o distanta de cativa metri de fostul amplasament si adapostul pentru calatori va fi inlocuit cu unul modern cu aspect ingrijit.

Aceste amenajari vor fi executate partial pe teren aflat in domeniul public si partial pe teren aflat in proprietatea investitorului. Ele vor fi finantate de investitor. Dupa realizare, aceste obiective publice vor intra in administrarea primariei Baile Herculane.

La punctul 3 se specifica o posibilitate de amenajare a unui trotuar public in continuarea celui din dreptul magazinului pana la pod, dar acest obiectiv nu este strict necesar functionarii investitiei propuse , si prin urmare nu se propune a fi finantat de catre investitor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	trotuar public si zona verde aferenta	152	57	Penny Market	UAT Baile Herculane
2	modernizare si relocare statie bus	3.6		Penny Market	UAT Baile Herculane
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA EVIDENTIAE CA POSIBILE					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
3	trotuar public	43	35	UAT Baile Herculane	UAT Baile Herculane

8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor – terenul cuprins în zona studiată este teren proprietate privată a unei societati comerciale :

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

Terenul situat la E de amplasamentul studiat este in proprietatea privata a unor persoane fizice.

Terenul situat la nord, aferent str Trandafirilor si zonelor verzi aferente acestuia sunt in domeniul public aflat in administrarea UAT Baile Herculane.

Terenul situat adiacent cursurilor de apa se afla in domeniul public de interes national, in administrarea APA Banat.

8.3. Determinarea circulației terenurilor pentru realizarea obiectivului propus – Nu se propun actiuni de circulatie a terenurilor. .

#### **IV. Concluzii, măsuri în continuare**

1.1. Înscriserea în prevederile PUG aprobat.

Prezenta documentație P.U.Z. + R.L.U. reglementează conversia zonei studiate din destinația actuală de zona de locuinte individuale si functiuni complementare în zonă destinată institutiilor si serviciilor – si anume comertului. Regimul de inaltime va fi P, cu inaltime maxima 8m (corespunzator unui regim P+1+M al unei locuinte). Se va pastra procentul de ocupare maxim de 35%, cu un coeficient de ocupare corelat cu regimul de inaltime , adica 0,35.

1.2. Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare propus

- După aprobarea PUZ se va putea autoriza realizarea investitie Magazin Penny Market conform documentatiei pentru autorizatie de constructie

1.3. Priorități de intervenție – realizarea magazinului Penny Market.

1.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Se propune aprobarea P.U.Z. avand in vedere ca localitatea Baile Herculane, care este vizitate de numerosi turisti nu dispune de suficiente magazine generale, cu marfuri alimentare si nealimentare de folosinta zilnica. Aparitia acestui obiectiv in localitate poate duce la simplificarea activitatii de aprovizionare cu marfuri ale pensiunilor turistice din zona, la reducerea costurilor cu deplasarea pana in localitati cu astfel de magazine, la asigurarea unei palete mai largi de produse pentru localnici, la atractivitatea oferita turistilor aflati in trecere.

Data:  
Aprilie 2020

Întocmit:  
Arh. Anca Vulcan

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519		
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.		
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.

## VOLUMUL 2. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### I. Dispoziții generale

#### I.1. Rolul R.L.U.

- Regulamentul de Urbanism aferent „P.U.Z. – ZONA IS – COMERT – generat de obiectivul "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati".

**Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.**

#### I.2. Baza legală a elaborării

- Planul Urbanistic General al orasului Baile Herculane.
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Caras-Severin
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 35 din 08.07.2019 emis de către Primăria orasului iBaile Herculane
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completarile ulterioare ( HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 și Ordinul 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

#### I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.



### II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

#### II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;  
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;  
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

## II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II.2.1 Zona studiată nu prezintă riscuri naturale. Se va pastra o distanta de minim 10 m fata de albia minora a raurilor ce se invecineaza cu amplasamentul.

II.2.2 Riscuri tehnologice – zona studiata nu prezinta riscuri tehnologice si nu se permite pe acest amplasament autorizarea constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii alimentatiei si padurilor, ministrul apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului lucrarilor publice, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

II.2.3 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

II.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă este comert – magazin general. Corespunde RGU care prevede ca aceasta dotare se amplaseaza in zona centrala, centru de cartier sau in zone predominant rezidentiale.

II.2.5 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35 %

Corelat cu regimul de inaltime propus (P) si cu intentia de a nu aglomera suplimentar zona s- a optat pentru pastrarea nivelului CUT maxim= 0.35.

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519		
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.		
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.

## II.2.6 Lucrări de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	trotuar public si zona verde aferenta	152	57	Penny Market	UAT Baile Herculane
2	modernizare si relocare statie bus	3.6		Penny Market	UAT Baile Herculane
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA EVIDENTIIATE CA POSIBILE					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
3	trotuar public	43	35	UAT Baile Herculane	UAT Baile Herculane

## II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se recomanda orientarea spatiilor publice si a birourilor astfel incat sa se asigure insoirea lor. Se recomanda orientarea nord a spatiilor de depozitare.

### II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

S-a tinut seama de faptul ca in continuarea amplasamentului studiat locuintele sunt amplasate la limita aliniamentului la strada. Prin urmare s-a propus amplasarea magazinului tot in apropiere de strada, paralel cu aceasta si cu amenajarea unui trotuar public.

Retragerea fata de aliniament va fi de 1.65m, avand in vedere ca magazinul va intoarce si spre aceasta strada o fatada atractiva.

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, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

d) Amplasarea indicatorilor rutieri si panouri de reclama

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de

	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519		
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.		
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.

amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

II.3.3 Amplasarea față de căi navigabile , cai ferate, aeroporturi - nu este cazul

II.3.4 Amplasarea față de aliniament ( prin aliniament – în prezentul regulament, se înțelege limita dintre domeniul public si cel privat).

Cladirea magazinului se poate amplasa la **1.55m** fata de aliniament – inteles ca limita de proprietate spre strada Trandafirilor.

II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- 10 m fata de albia minora a raului Cerna
- 22m fata de axul rețelei de inalta tensiune LEA 220kV.

## II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### II.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Aleile carosabile interioare trebuie sa fie de minim 3,00m lățime/ bandă de circulație.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la orice construcție pe cel puțin 2 laturi.

### II.4.2. Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se prevăd accese pietonale publice de 2.2.m lățime in lungul str Trandafirilor – obiectivul 1 de utilitate publica.

Circulația pietonală în jurul magazinului, pe trotuar de gardă, cu lățimea de maxim 1,20m.

Asigurarea accesului nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

Limitarea vitezei de deplasare a autoturismelor in incinta magazinului pentru evitarea accidentarii pietonilor.


## II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

### II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există în zonă rețele de alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică care fac posibilă racordarea.

II.5.2. Avand in vedere ca in zona nu exista rețele de canalizare menajera la care se poate face racordarea in acest moment, se admite realizarea obiectivului cu conditia colectarii apelor menajere produse intr-un bazin etans vidanjabil. Atunci cand se va putea face



	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"		
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519		
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.		
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.

racordarea la rețeaua de canalizare din apropiere, este obligatoriu ca obiectivul se va bransa la aceasta rețea.

### II.5.3. Extinderea rețelelor edilitare

Nu este cazul a se executa extinderi de rețele edilitare pentru amplasamentul studiat. Bransamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

## II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

### II. 6. 1. Înălțimea construcțiilor

Se admite un regim maxim de inaltime **P** cu inaltimea maxima a constructiilor ca in restul zonei de locuit, la streasina de **8m** (masurata de la cota 0,00 a parterului ) si o inaltime maxima de **12m**.

### II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

### II.7.1.Parcaje

Pentru functiuni comerciale se va respecta Regulamentul General de Urbanism: pentru clienți, după cum urmează:

- un loc la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției unitati de 600-2.000 m2;

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

Pentru magazin – a carui suprafata construita se cunoaste la momentul de fata, se vor asigura minim 28 locuri pentru clienti + 5 locuri pentru personal – **minim 33 locuri**.

Intentia dezvoltatorului Penny Market este sa realizeze 74 locuri de parcare – conform plansei 6 – Ilustrare urbanistica.

Din numărul total al locurilor de parcare, minim 4 % vor fi rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.



### II.7.2. Spații verzi și plantate

Terenul liber din jurul constructiilor, care nu va fi amenajat ca alei, platforme sau parcaje, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție, decorativ si de agrement in procent de minim 25% din suprafata terenului, coroborat cu faptul ca pe o mare zona a terenului nu se poate construi , fiind in zona de protectie a rețelei de inalta tensiune.

### II.7.3. Împrejmuiri

Nu se vor executa imprejmuiiri spre domeniul public pe zona dinspre aleea de acces si



<b>PRIMAVERA</b>  <b>design</b>	Titlu proiect:	P.U.Z. – ZONA IS – COMERT- generat de investitia "Construire magazin Penny Market și magazin cu produse din carne și brânzeturi, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fațade și in parcare, totem publicitar, împrejmuire, organizare de șantier și bransamente la utilitati"			
	Adresa:	jud.Caras Severin, orasul Baile Herculane, str. Trandafirilor nr.151, CF 31519			
	Beneficiar:	S.C. MUNTELE CARMEL S.R.L.			
	Proiect număr:	278 / 2019	Faza	P.U.Z.	

magazin. Pe portiunea aflata in zona de protectie a rețelei electrice se va executa o împrejmuire transparenta de medie inaltime pentru împiedicarea patrunderii peroanelor si animalelor in zona verde.

Împrejmuirile spre proprietatile private se recomandă sa fie împrejmuiri opace, care nu ocupă mult spațiu (ex: tabla cutata emailata). Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,00m.

Împrejmuirile spre cursurile de apa vor fi de 2 m inaltime, preferabil transparente, din plasa cu ochiuri mici pentru a preveni poluarea apelor cu diverse materiale purtate de vant.

Întocmit:  
Arh. ANCA VULCAN

*Anca Vulcan*

