

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: **CONSTRUIRE CABANĂ TIP „A”**

Amplasament: Com. Ciclova Română, Sat Ciclova Română, extravilan
CF. 36691 Ciclova Română

Beneficiar: **Vuc Nicolae**

Faza proiectului: PUZ

Proiectant: BIA Adina Bocicai

Pr. Nr. 1007/2024

Data elaborării: martie 2024

Categoria de importanță a obiectivului : D

MEMORIU DE SINTEZĂ

PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ TIP „A”

Etapa actuală: - Certificat de urbanism nr. 45 /24.10.2023, eliberat de Primăria Comunei Ciclova Română
- Redactarea formei preliminare a documentației, depusă la avizatori.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Scopul investiției. Investitorul reprezentat de Nicolae VUC, solicită stabilirea unui amplasament pentru construirea unei case de vacanță, într-o zonă de extravilan, limitrofă localității Ciclova Română.

Amplasament. extravilan al teritoriului UAT Ciclova Română.

Suprafața de studiu este de 3830 mp (0,383ha)

3000 + 830 = 3830 mp

Unde 3000 mp reprezintă lotul proprietate privată și

830 mp se află în domeniul public nivel județean.

Reglementările se referă la lotul din domeniul privat din UAT Ciclova Română.

Asupra domeniului public nu se intervine, cu excepția lucrărilor de infrastructură (racord alee semicarosabilă, racorduri la utilități).

Pe lot a existat o clădire- sălaș, cu anexe, din materiale nedurabile, care s-a demolat într-o fază anterioară prezentului proiect. Nu a existat intravilan pentru acest tip de construcție: anexă agricolă, de folosință rară. Nu au existat racorduri la utilități și nici lucrări din surse proprii nu au fost executate.

Accesul spre obiectiv e reprezentat de un drum județean DJ 571C, ce se desprinde dinspre Oravița. În interiorul arealului studiat se formează o alee de deservire, cu gabarit redus de 3,5m lățime, având în vedere traficul redus. Se propun benzi minore de decelerare și accelerare la racordul cu DJ 571C. Suprafețele se vor trata cu pietriș, sau pavele în pat de nisip. Panta terenului nu va depăși 13% declivitate.

În perioada execuției, se va amenaja acest drum, cu straturi de piatră spartă, după eliminarea stratului vegetal. Suportul va fi menținut pentru stratul final al aleii definitive.

Tipul de clădire: casa de vacanță de uz familial, care nu se înscrie în tipul de construcții ce necesită încadrare în norme hoteliere. La parter va avea o cameră și o nișă de luat masa, o chicinetă și o baie. Exterior va fi centrala termică pe lemne. La cele 2 mansarde se pot asigura cel mult 6 paturi.

Se propun 2 variante de amenajare în cadrul lotului, diferențiate numai prin circulații interne. Se menține tipul de clădire, funcțiunea, amplasamentul pe lot, indicatorii specifici și modul de racord la drumul județean.

INDICATORI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

Denumire zonă	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
TOTAL ZONĂ	3830	100,00	3830	100,00
- Suprafață construită la sol	78	2,04	135	3,52
-Suprafață construită desfășurată	78	-----	215	-----
-S. Circulații, platforme, terase	288	7,52	386	10,08
-S. Tehnico-edilitare, acostament	542	14,15	552	14,41
-S. Verde, livadă	2922	76,29	2757	71,98
POT		2,04%		3,52%
CUT		0,02		0,06

BILANȚ TERITORIAL LOT PRIVAT

Denumire zonă	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
TOTAL ZONĂ	3000	100,00	3000	100,00
- Suprafață construită la sol	78	2,60	135	4,5
-Suprafață construită desfășurată	78	-----	215	-----
-S. Circulații, platforme, terase	0	0	98	3,27
-S. Tehnico-edilitare	0	0	10	0,33
-S. Verde, livadă	2922	97,40	2757	91,90
POT		2,60%		4,50%
CUT		0,03		0,07

Beneficiarul și proiectantul optează pentru varianta V.2.

INTEGRARE ÎN ZONĂ

1.Terenul propus pentru realizarea investiției este teren extravilan, cu regim de teren agricol- livadă și curți-construcții. Construcțiile propuse fac parte din categoria lucrărilor de turism-casă de vacanță de folosință proprie, care nu se încadrează după norme hoteliere. Construcții turistice ce nu utilizează facilitățile oferite de localitatea de bază (apă, canal menajer), nu necesită neapărat stabilire de intravilan. În cazul în care se solicită intravilan, lotul de 0,3ha va deveni trup al localității Ciclova Română. Prin avizul de oportunitate se impune *formarea de intravilan*.

2.Analizând situația riscurilor naturale și antropice, tehnologice, se constată că NU există zone de riscuri naturale. Zona ,deși este în pantă, nu este înregistrată ca zonă cu risc de alunecare teren. Nu există în apropiere cursuri de apă, ce ar putea pricinui inundații.

NU există nici riscuri antropice, lotul se situează în afara fâșiei de protecție a liniei electrice de joasă tensiune. Aliniamentul solicitat de beneficiar, retras cu 45,0m față de limita de lot, face ca construcția propusă să nu depășească limita de 22 m, de siguranță a drumului județean.

3. Zona de dezvoltare propusă nu se află în arii naturale protejate și nici nu există vestigii arheologice cunoscute în aria parcelelor, ci doar în vecinătatea localității, la distanțe care nu influențează amplasamentul.

- Rezervația Valea Ciclovei, arie protejată cat.IV -IUCN, se află la peste 500m față de lotul analizat

- Sunt inventariate situri arheologice din perioada daco-romană, medievală, cu așezări și obiecte ceramice, care atestă vechimea exploatărilor și prelucrării fierului. Descoperirile se referă la „ Dealul Mare”-așezare hallstadt-iană și romană, Săliște, sau Vraniul Mare-așezare sec.IV, pe lunca Ciclovei spre Răcășdia, pct. „La Mormiți”-necropolă medievală, Mina Ciclova Română din Valea Ciclovei, toate cu urme de exploatare și prelucrarea fierului. Lotul nu se află în aria de protecție a acestor situri.

Față de situri arheologice și obiective protejate se asigură raza de protecție de 500m. Față de situl Natura 2000 se păstrează distanțe de gardă astfel încât să nu existe deranjamente pentru faună și floră.

Față de ferma agricolă de creștere a animalelor se păstrează o distanță de peste 300m, astfel încât nu apar disfuncționalități. Alte ferme, sere și solarii din apropiere, nu prezintă risc de poluare a mediului și nici deranjamente față de unitatea propusă.

4. Obiectivul nu constituie sursă de poluare a mediului, noxele provenite de la centrala termică se vor încadra în limite stabilite de norme. Pentru economia de energie se propun panouri solare pentru producerea apei calde menajere. Prin grija investitorului, apele uzate vor fi colectate într-un bazin vidanjabil etanș, și debarasate în funcție de sezon, prin vidanja de la Oravița.

5. Echiparea edilitară constă în:

Racord la utilități din zonă: - energie electrică

- Rigolă pluvială

Surse proprii:

- alimentare cu apă din puț forat

- Bazin vidanjabil de colectare ape menajere uzate

- telefonie mobilă

- panouri solare pentru apă caldă menajeră

- încălzire cu centrala termică utilizând combustibil solid

6. Regimul juridic se schimbă. Din teren în extravilan, devine zonă construită în intravilan, ca trup al localității Ciclova Română. Suprafața trupului va fi de 0,3 ha, cu teren menținut în domeniul privat al persoanelor fizice.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. Construire casă de vacanță tip A
BENEFICIAR:	VUC NICOLAE
AMPLASAMENT:	Jud. CS Comuna Ciclova Română, sat Ciclova Română, CF 36691 Ciclova Română
REGIM JURIDIC:	teritoriu UAT Ciclova Română, extravilan, domeniu privat al persoanelor fizice
PROIECTANT:	BIA Adina Bocicai pr. Nr. 1007/2024
FAZA:	Plan Urbanistic Zonal
DATA ELABORĂRII:	aprilie 2024

CATEGORIA de IMPORTANȚĂ A OBIECTIVULUI : D

1.2. Obiectul documentației

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu solicitările beneficiarului și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului. Se conformează LEGII 350 / 07.2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL.

Se întocmește ca urmare a solicitărilor din Certificatul de Urbanism nr. 45 din 24.10.2023 valabil 24 luni, eliberat de Primăria CICLOVA ROMÂNĂ, pentru obiectivul CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ TIP A, respectiv INTRARE ÎN LEGALITATE cf. PV nr. 4/28051/2023 de constatate a contravențiilor.

Obiectul PUZ:

- Realizarea unei construcții cu rol de casă de vacanță familială și reglementarea situației ce a făcut obiectul contravenției (începerea construcției fără emiterea unei autorizații de construire)
- Realizare acces auto, sistematizare verticală, asigurare parcări
- Echipare edilitară
- Posibilități de dezvoltare pentru etapa de perspectivă
- Stabilire de intravilan

▪ Solicitări ale temei de program

La cererea beneficiarului persoană fizică VUC NICOLAE, se propune realizarea unei construcții cu caracter turistic, de uz familial.

Construcția începută va avea funcțiuni obișnuite (camera de zi, loc de luat masa, chicinetă și dormitoare în 2 nivele de mansardă), iar amenajările exterioare vor conține rezolvarea accesului auto, locuri de parcare și echiparea tehnico-edilitară.

Această investiție se dorește a avea un impact minim asupra terenului și mediului.

Investiția se realizează din fonduri private, pe terenuri proprietate privată. Regimul juridic este proprietate privată aflată în proprietatea unei persoane fizice – beneficiar VUC Nicolae

▪ Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- Organizarea rețelei funcționale a unității, în raport cu propunerile de dezvoltare ale teritoriului înconjurător;
- modul de utilizare al terenurilor (suprafețe grupate pentru construcții și circulații, precum și organizarea zonelor verzi de incintă și de aliniament);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare prin asigurarea bransamentelor la rețelele existente în zonă, sau din surse proprii ;
- asigurarea protecției localităților și a mediului înconjurător (asigurarea unor distanțe corecte între clădiri și zonele de trafic major);
- stabilirea statutului juridic al terenului ocupat de construcții și drumuri, și circulația terenurilor. Terenul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice. Fiind în extravilan, se impune schimbarea statutului *-teren extravilan*, în vederea construirii unor clădiri definitive- *teren intravilan*. Dacă se va dezvolta în viitor pachetul de loturi prin extinderea intravilanului, în continuarea lotului analizat, se va putea deschide un drum colector de deservire, în paralel cu DJ
- Investiția se realizează într-o singură etapă, din fonduri proprii.

▪ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

- Reglementarea juridică a titlului asupra terenurilor – terenul este proprietate privată a proprietatea unei persoane fizice Vuc Nicolae și este lipsit în prezent de sarcini. Se va forma un trup al intravilanului aparținând de Ciclova Română
- În PUG Com. Ciclova Română, terenul analizat se află pe raza localității, extravilan, pe axa de ieșire spre Oravița. Terenul luat în studiu se încadrează în categoria suprafețelor agricole neexploatate în prezent, fiind încadrat ca arabil și livadă, parțial construit cu un sălaș ce nu a necesitat intravilan. Prin propunerile prezentei documentații se schimbă profilul funcțional al parcelei, fiind definit ca și curți construcții cu profil funcțional de casă de vacanță (Is subzona turism), pentru care se va extinde limita de intravilan din PUG aprobat

1.2 SURSE DOCUMENTARE

▪ Lista studiilor de fundamentare întocmite anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Comunei Ciclova Română în vigoare
- PATJ Caraș Severin

▪ Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Planuri cadastral de identificare pe suport ridicare topografică cu viza OCPI
- Studiu geotehnic
- Avize de principiu de la furnizorii de utilități și factorii interesați

▪ Date statistice

- Nu sunt

- Proiecție de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Solicitări ale investitorilor privați pentru dezvoltarea unor obiective din domenii diverse: agricole, sau turistice.

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. Evoluția zonei

Comunele județului Caraș Severin prezintă unele aspecte general valabile: scăderea numărului de populație, recesiunea activităților industriale, în favoarea celor agricole, sau o conectivitate redusă față de centrele urbane coordonatoare.

Comuna Ciclova Română cuprinde localitățile Ciclova Română, ca reședință administrativă, Iliidia și Socolari.

Cea mai veche atestare a Ciclovei apare într-o scrisoare a Banului de Severin Frank Taholzi din 16.02.1437, adresată regelui austriac, informându-l că la Ciclova existau mine de exploatare încă de la începutul sec. al XV-lea. Ciclova Montană, aflată adiacent Ciclovei Române, era cunoscută pentru activități miniere, exploatarea minereului de Fe, sau pentru centrul de producere a berii, dată fiind calitatea apelor din zonă. La Ciclova Montană, separată de stul românesc Ciclova Română printr-un pod, a luat naștere prin colonizarea cu germani încă din sec. XVII, tocmai pentru a impulsiona exploatarea miniere și prelucrare a fierului. Primii coloniști germani au fost aduși încă din 1721, primind drept sprijin fonduri pentru construirea de locuințe. Primul furnal se ridică la Ciclova din 1718, urmat de alte două furnale în 1746 și o forjă. Uzina metalurgică a purtat numele de Conte de Mercy. Fabrica de bere este menționată încă din 1728, ca aparținând familiei Fischer.

În anii comunismului, agricultura a fost cooperativizată, având ca profil producția cerealică, sau creșterea animalelor.

După Revoluția din 1989, au fost desființate atât unitățile industriale de exploatare a fierului, cât și fabrica de bere, activitatea predominantă fiind agricultura, pomicultura, iar terenurile au fost retrocedate foștilor proprietari. Au fost menținute fermele ca unitate de transport (Innovex), au apărut sere legumicole, baze de recepție a cerealelor, fructelor.

Cum strategia județului insistă pe dezvoltarea turismului ca factor de dezvoltare, interesul pentru o zonă aflată în vecinătatea PN Cheile Nerei-Beușnița a început să crească, investindu-se în pensiuni și case de vacanță. A apărut Mănăstirea Călugăra, în amonte de Ciclova, care atrage turismul monahal.

2.2. Încadrare în localitate

-Terenul analizat se situează în proximitatea satului Ciclova Română, extravilan. Localitatea Ciclova Română se situează la 2,5 km față de Oravița.

-Lotul este mărginit de DJ 571C ce face legătura dintre Oravița, centru polarizator de zonă, cu Ciclova Română. Distanța față de localitate este de cca. 375m.

-Din punct de vedere al relaționării cu localitatea, se menționează doar posibilitatea accesului auto facil, aprovizionarea din unitățile alimentare ale localității, sau deservirea cu instituții de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Relieful din zonă este colinar, făcând parte din Dealurile de vest, piemontul Carpaților Occidentali. Au fost formate prin depunerea materialelor grosiere la baza zonei montane- Munții Aninei. Altitudinile scad de la 450 m sub 200m. Dealurile de Vest pătrund în spațiul montan prin depresiuni de golf, cum e Depresiunea Oraviței, pe axul Carașului. Lotul se află pe Dealul Ciclovei (altitudine maximă 320m) și prezintă declivități de maxim 10 m, cu coborâre spre drumul județean. În partea din amonte, apare un platou cu pante mai line. Altitudinea medie este la 230m (228.93-237.32).

- Reteaua hidrografică din zonă este reprezentată de Pr. Ciclova, ce drenează cursuri secundare, torenți și ogașe. Pe lotul analizat nu apar cursuri de apă, iar apele meteorice se scurg natural pe pante, spre o rigolă de la baza versantului, pe lângă traseul DJ 571C.
- Clima este temperat continentală, cu influențe mediteraneene, caracterizată prin veri aride și ierni blânde. Circulația aerului se desfășoară pe axa SV-NE. Temperaturile anuale sunt de 8-10⁰, în creștere în ultimii ani. Precipitațiile sunt bogate de 700-1000mm/an, datorate influențelor mediteraneene și a maselor de aer atlantice.
- Solurile din straturile superficiale fac parte din clasa argilosolurilor cu tipurile cenușiu și brun roșcat.
- Resurse minerale: skarnerele de la Ciclova-Oravița, localizate pe Dl. Cornet și Ogașul Țiganilor, constând din silicați de Ca-Mg-Fe-Mn (feldspați). Constituenți majoritari ai rocilor, mineralele silicatică apar în toate rocile magmatice, în formațiunile metasomate de contact, în multe roci sedimentare și în diverse șisturi cristaline, un rol important avându-l și în compoziția mineralogică aproape a tuturor zăcămintelor de substanțe minerale utile metalifere și nemetalifere (feldspați, asbest, caolin, etc.). O altă serie de silicați, datorită unor criterii estetice particulare (culoare, formă) sunt folosiți de mult timp ca pietre prețioase și semiprețioase (smarald, aquamarin, turmalină, rodonit, pirop, etc.). Skarnerele banatitice sunt rezultatul manifestărilor magmatice de vârstă Cretacică superioară puse în loc de-a lungul unor dislocații laramice. În zonă apar importante mineralizații de Fe, W, Mo, Bi, Cu, Pb, Zn, ce apar ca minerale rare (scheelit, wolframit, argentinit, cubanit, cobaltit, smaltit, granat, vezuvian, wollastonit, telura de bismut, etc-114 specii inventariate)
*** date din lucrare de diplomă la Universitatea București- Facultatea de geologie și geofizică autor Cristina Ghineț

2.4. Circulația

- Zona localității este deservită de DJ 571C, care face legătura cu Oravița, iar din Ciclova Română se desprinde spre Ilidia (5km), Sasca Montană. Prin localitățile Ciclova, până la Mănăstirea Călugăra, transportul se face pe DJ 571J.
- Lotul analizat se află tangent cu acest drum, la o distanță de peste 375 m față de intrarea în localitate, unde există o bază de transport și stadionul localității.
- Accesul pe lot se poate face direct din DJ 571 C, cu condiția unor amenajări de încadrare. Traficul în zonă este redus, constând din circulația de mărfuri spre sate, transportul produselor agricole și circulația persoanelor spre locuri de muncă, școli înspre și din Oravița.
- Traficul turistic este încă incipient, caci există un număr redus de pensiuni în Ciclova Montană, sau se direcționează spre mănăstire. Intrarea în zona parcului național se poate face dinspre Ciclova Română, pe potecile ce pornesc spre valea ce ajunge la poalele Pietrei Rolului, sau la Avenul cu gheață. Intrarea curentă în Rezervația naturală Valea Ciclovei- Ilidia se face dinspre Ilidia, în prezent, dar e posibilă și dinspre Ciclova.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de studiu se împarte în două arii, cu regim juridic diferit:

- a) Teren aflat în domeniul public, nivel județean. Se compune din ampriza drumului județean DJ 571C, rigolă pluvială și traseu de energie electrică de joasă tensiune ce alimentează localitatea Ciclova Română. Suprafața este de 830 mp și e înscrisă în CF cu nr. 33096.
- b) Teren din domeniul privat al persoanelor fizice, înscris în CF 36691 Ciclova Română, în suprafață de 3000 mp. Lotul a provenit din defalcarea unei parcele ample cu nr. 33896.

Suprafața lotului privat nu este în intravilan și se defalcă în:

- 2743 mp livadă
- 257 mp curți construcții.

Suprafața construită nominalizată în extrasul CF este reprezentată de 2 anexe gospodărești. Construcțiile au fost sălașe agricole, în suprafață de 63 și 15 mp, cu regim de înălțime parter. Erau din materiale semidurabile: fundații piatră, zidărie din cărămidă crudă, acoperiș de țiglă solz pe șarpabță de lemn. Aceste construcții au fost demolate în etape anterioare. S-a menținut împrejmuirea

În prezent s-a început construirea unei case de vacanță, pentru care se solicită prin CU intrarea în legalitate. Este amplasată spre dos de lot, unde terenul prezintă un platou cu declivități reduse (cca.1,5m).

Bilanțul teritorial prezentat la capitolul propuneri, va marca suprafața construită existentă reprezentată de cele două anexe (SC=SD=78mp.)

2.6. Echiparea edilitară

Terenul privat nu este deservit de nici o rețea tehnico edilitară.

În lungul drumului județean există :

- Traseu LEA 20 kV, pe partea opusă lotului studiat
- Rigolă pluvială deschisă pe marginea drumului, la baza lotului studiat.

Localitatea Ciclova Română dispune de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

2.7. Probleme de mediu

Pe un lot izolat în extravilan, unde se începe construirea unei case de vacanță, sunt de analizat mai multe aspecte:

- *Verificarea riscurilor naturale* din zonă, în vederea stabilirii condițiilor de construire. Studiul geo nu evidențiază risc de alunecare a terenurilor. Atâta timp cât versanții dealului nu sunt deranjați de lucrări de excavații de amploare, stabilitatea este încă bună. Lucrările pentru fundarea casei de vacanță vor fi de m inim până la adâncimea de îngheț, adică 70 cm, dacă studiul geo nu indică alte cote. Cum amplasamentul este pe un platou, vor rezulta săpături în amonte și umpluturi spre aval, astfel încât se menține stabilitatea versantului. Diferența de cotă este mică și nu sunt necesare lucrări de stabilizare cu ziduri de sprijin, cel mult taluz natural cu pantă sub 45°. Risc de inundare nu este cazul, lotul nu e în lunca Ciclovei și nici nu sunt scurgeri de ogașe. Panta naturală a terenului asigură scurgerea naturală a apelor meteorice. Pentru a preîntâmpina fenomenul de ravinare, se va asigura o rigolă deschisă spre rigola drumului județean.
- *Cadrul natural, peisajul; relația cu zone naturale protejate.* Peisajul este unul tipic colinar, cu pante acoperite de livezi și pajiști. Nu prezintă caracteristici deosebite și nu intră în raza unor arii protejate. Distanța în proiecție ortogonală de la amplasament la Piatra Rolului este de 5,11km, iar până la limita Rezervației Naturale Valea Ciclovei-Ilidia distanța este de 4,2 km. Accesul spre rezervație se poate face prin Ciclova Montană până la Cantonul Ciclova și apoi pe poteci turistice.



Valea Ciclovei-Ilidia este o arie protejată mixtă, de cat. IV IUNC, având drept specific abrupturi calcaroase, doline, lapiezuri, peșteri, avene, chei, cascade, cu floră și faună specifică Munților Aninei.

- Riscuri de poluare a mediului. În zona imediat apropiată nu există surse de poluare a mediului. Pe loturi din aval există sere, solarii, sau terenuri agricole și livezi. Singura sursă de poluare o reprezintă traseul drumului județean, care, prin traficul generat, poate produce poluare cu suspensii, gaze de eșapament. Valorile de trafic nu depășesc 250 vehicule etalon/zi, deci sub limita de 600VE/zi, care înseamnă o încărcare medie a drumurilor județene. Față de lot, drumul județean este mărginit de un gard cu aliniamente verzi, care atenuează noxele dispre drum.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru aria analizată nu sunt înregistrate alte cereri de construire sau amenajare. Caracterul zonei rămâne în continuare predominant agricol.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea acestui proiect s-au elaborat studii strict necesare: PAD, RT și studiul geo.

Dezvoltarea zonei este redusă din punct de vedere al construcțiilor, ca atare nu au fost implicate mai multe loturi.

Concluzia studiului geo atestă că terenul are calitățile necesare pentru construire, *risc geotehnic redus*, iar *categoria geotehnică este 1*.

Datele relevate prin săpături la fundații și în zona de forare, dovedesc că terenul argilos, fără ape freactice identificate până la cota de 2,0m, suportă clădirea propusă.

- Grad de intensitate seismică: VII
- Adâncime de îngheț: -0,80 cm
- Zonă seismică de calcul: E
- Zona de hazard seismic: 0,20 g
- Perioada de colț: 0,7 s
- P conv = 250 kPa
- Adâncimea minimă de fundare: 1,00m de la cota terenului.
-

3.2. Prevederi ale PUG

Cum terenul este în extravilan, prin PUG și RLU există reguli privind protecția cadrului natural, condiții de construire pe terenuri agricole. Turismul nu era bine reprezentat la faza elaborării, prin documentele PUG sunt referiri sumare la principii de construire unități de cazare, sau clasificări turistice. Prin propunerile din PUG aprobat în anul 2000, limita de intravilan a localității Ciclova Română nu se dezvoltă pe axa drumului județean, ultimele obiective din limita propusă sunt unitatea de transport (foste ferme) și stadionul localității.

Din regulile care guvernează terenul agricol, se desprinde doar cea care interzice amplasarea de construcții pe terenuri de calitatea I sau a II-a, ceea ce nu este cazul.

Nu există nici riscuri naturale, sau antropice, care ar putea limita construirea în zona studiată.

Mult mai avansat este interesul turistic pentru localitatea Ilidia, sau Ciclova Montană, de unde intrarea în Parcul Național Cheile Nerei -Beușnița este mai facilă, unde o serie de

locuințe, multe de piatră, au fost transformate în case de vacanță de uz familial și au apărut pensiuni.

Este evident potențialul turistic al zonei, ceea ce face oportună o nouă construcție cu caracter de odihnă și loisir, chiar dacă nu se află în miezul obiectivelor de interes. În aria parcului național, sau în arii de interes comunitar, construcțiile sunt interzise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural menționat în cap. 2, nu prezintă un potențial deosebit. Terenul a fost construit cu un sălaș, are folosința de livadă și teren agricol. Pentru a nu diminua terenul agricol, sau fondul pomicol, construcția propusă va ocupa terenul care a fost deja afectat de construcții. Locul inițial, situat pe platoul din amonte al lotului, spre fund de lot, are o bună deschidere vizuală spre Valea Ciclovei, cu o orientare favorabilă față de punctele cardinale. Fațada principală cu cele mai multe goluri de vedere, se orientează spre SV, iar partea de anexe, cum ar fi centrala termică, se orientează spre NE.

Retragerea de aliniament a rezultat din motive de economie de teren agricol, din panta lină a platoului din dosul lotului și din posibilitatea deschiderii vizuale asupra văii. Există limitări date de regulile culoarelor de protecție ale drumurilor județene, sau ale liniilor aeriene de transport energie electrică. Aceste culcuare nu sunt cele ce au determinat retragerea de aliniament de 45m. S-a optat pentru menținerea spre traseul de drum o fâșie amplă de spații verzi, agricole, care ajută la atenuarea noxelor dinspre DJ.

O altă componentă a impactului asupra peisajului, este forma și alcătuirea construcțiilor supraterane. Prin RLU aferent acestui PUZ se vor impune materiale de construcții, finisaj și limitarea construcțiilor tehnologice supraterane, pentru a susține o imagine echilibrată și coerentă de-a lungul DJ 571 C. În principal, în zona din front streadal, se va organiza un aliniament verde, deja incipient, care va constitui și limita de împrejmuire dinspre stradă.

3.4. Modernizarea circulației

Orice lot trebuie să fie accesibil dinspre o stradă, sau un drum public. Lotul analizat este accesibil prin DJ 571C, aflat la baza versantului de deal pe care se situează amplasamentul.

Prin lucrările de racordare la drumul județean, sunt necesare lucrări minimale de intervenție:

- Formarea de pene de încadrare și decelerare, cu lungimi de cca. 10m.
- Montarea unui podeț peste rigola stradală existentă, din tuburi de beton precomprimat, specifice unor încărcări reduse de trafic și tonaj.

Penele de încadrare se înscriu în acostamentul drumului județean și rămân cu îmbrăcăminte de pietriș.

Pentru deservirea unității se va asigura o alee semicarosabilă de 3,0m lățime, care urcă până la dos de lot. Se vor asigura minim 1 loc de parcare și posibilitatea de deservire a centralei termice, cu lemne de foc.

Îmbrăcămintea aleii va consta din pavele în pat de nisip, sau beton. Panta terenului nu recomandă o alee de pietriș, existând riscul scurgerii spre aval atât a apelor pluviale, cât și a pietrișului cu slabă coeziune. Pentru preluarea diferenței de cotă de la poarta de acces până la parcare, de 7,6m, rezultă o pantă de 10,5%. Aleea carosabilă și platforma de parcare vor avea un subasment format din piatră spartă 25 cm și balast compactat 20 cm, peste care se poate poza o șapă, strat nisip și pavele, sau un strat carosabil din beton 10cm. Se recomandă realizarea de borduri la marginea carosabilului din elemnete prefabricate, sau piatră naturală.

3.5. Zonificarea funcțională, bilanț teritorial, indici urbanistici

Obiectul acestui PUZ se referă la construirea unei case de vacanță, tip A, izolată pe lot. Capacitatea de cazare este de maxim 6 persoane.

Din prezentarea anterioară, a reieșit că zona studiată se compune din două arii cu un tip de proprietate diferit, formînd 2 subzone funcționale:

- 3000 mp din proprietatea privată a persoanelor fizice- construcții și spații verzi
- 830 mp din domeniul public de interes județean- drum și trasee edilitare.

Analiza și indicatorii se vor stabili atât pe întregul areal de 3830 mp, cât și separat pentru parcela cu reglementări directe, de 3000 mp. Toate lucrările rămân în responsabilitatea investitorului, atât pe lotul propriu, cât și lucrările din domeniul public.

Pe lotul proprietate privată se diferențiază 2 subzone funcționale:

- a) zona constructibilă
- b) zona verde, livadă, teren agricol

Terenul delimitat ca zonă constructibilă se formează prin stabilirea de limite de aliniament:

- front stradal – retragere 45,00 m
- fund de lot și laterale – retragere 2,00 m
- suprafața rezultată este de 25,80mx 37,50m = 967,50 mp

Terenul marcat ca zonă verde, livadă cuprinde ariile dintre limita de lot și aria constructibilă.

Ambele subzone funcționale sunt ocupate și de circulația semicarosabilă și de trasee, sau de echipamente edilitare.

SUBZONE FUNCȚIONALE	Suprafață	% din total
Total zonă studiată.....	3.830,00 mp	100,00%
1. ampriza drumului DJ 571C.....	830,00 mp	21,67 %
2. lot constructibil.....	3.000,00 mp	78,33%
a. zonă constructibilă.....	967,50 mp	25,26%
b. zona verde, livadă, agricol.....	2.032,50 mp	53,07%

INDICATORI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

Denumire zonă	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
TOTAL ZONĂ	3830	100,00	3830	100,00
- Suprafață construită la sol	78	2,04	135	3,52
-Suprafață construită desfășurată	78	-----	215	-----
-S. Circulații, platforme, terase	288	7,52	386	10,08
-S. Tehnico-edilitare, acostament	542	14,15	552	14,41
-S. Verde, livadă	2922	76,29	2757	71,98
POT		2,04%		3,52%
CUT		0,02		0,06

BILANȚ TERITORIAL LOT PRIVAT

Denumire zonă	EXISTENT		PROPUȘ	
	Mp	%	Mp	%
TOTAL ZONĂ	3000	100,00	3000	100,00
- Suprafață construită la sol	78	2,60	135	4,5
-Suprafață construită desfășurată	78	-----	215	-----
-S. Circulații, platforme, terase	0	0	98	3,27
-S. Tehnico-edilitare	0	0	10	0,33
-S. Verde, livadă	2922	97,40	2757	91,90
POT		2,60%		4,50%
CUT		0,03		0,07

Față de acești indicatori, se admit creșteri de maxim 5% pentru construcții, circulații. Se menționează că indicii propusi se încadrează peste normele privind :

TIP INDICATOR	NORME MIN.	PROPUS
- POT maxim pentru unități de cazare	POT max = 35%	4,5%
- Spații verzi, livadă, grădină	25%	91,90%
- Număr locuri de parcare	1P/10 paturi	2P/6paturi

- Prin PUZ se stabilește **intravilan** pentru un trup al localității Ciclova Română, în suprafață de **0,3 ha**, echivalent cu suprafața lotului privat, cu reglementare directă.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dacă localitatea reședință de comună dispune de alimentare cu apă, sistem de canalizare, lotul izolat în teritoriu nu beneficiază de racorduri la aceste utilități. Pe lângă traseul drumului județean există doar energie electrică, traseu aerian și o rigolă pluvială.

Distanța de 400m de la amplasament până la un punct de conexiune la infrastructura existentă, face ca varianta rezolvării în sistem individual să fie mai economică. Valoarea de investiție aferentă lucrărilor de conectare la energie electrică, apa potabilă și la canalizarea locală, depășește valoarea de investiție pentru obiectivul în sine (1.500.000 lei edilitare față de 375.000lei casa de vacanță). Acest raport determină beneficiarul să-și asigure din surse proprii, locale, necesarul de apă, energie electrică și evacuarea apelor uzate.

Se propun:

- Alimentare cu apă potabilă prin puț forat, hidrofor și stație de filtrare
- Rezervă de apă menajeră, sau udat grădina cu recipiente de colectare ape pluviale de pe streșini
- Canalizare menajeră spre un bazin vidanjabil etanș
- Asigurarea apei calde cu panouri solare
- Asigurarea necesarului de energie electrică cu panouri fotovoltaice, sau grup electrogen
- Sistem de încălzire cu centrală termică pe lemne, sau peleți
- Scurgeri pluviale de suprafață, prin rigole de-a lungul aleii semicarosabile
- Telefonie mobilă, conectare internet wireless, UPS la echipamente vitale

Din reglementări specifice, norme de protecție și siguranță, rezultă următoarele condiții:

- Puțul forat se va amplasa astfel încât să se asigure o rază de 10m în jurul său, cu rol de protecție sanitară.
- Bazinul vidanjabil se va amplasa la minim 20m față de ferestrele casei de vacanță și va fi accesibil auto pentru mijloacele auto de vidanjare.
- Panourile fotovoltaice, sau solare se vor orienta cu precădere spre sud, est.
- Centrala termică va fi inclusă într-o clădire cu pereți rezistenți la foc, din zidărie, separată de structura de lemn a casei de vacanță, planșeul va fi din BA, iar accesul va fi dinspre exterior. Se vor asigura goluri de ventilare de 0,5% din volumul încăperii, ușa va fi E15min. Coșul de fum nu va fi tangent la elemente constructive din lemn.
- Rezerva de lemne, sau peleți, nu se va amplasa în cadrul casei de vacanță. Se admite un șopron acoperit în prelungirea centralei termice.
- În încăperea centralei termice se poate amplasa și un grup electrogen.
- Locurile de parcare vor fi situate la minim 5m față de ferestre ale încăperilor. Cabana nu are goluri de ventilare, sau iluminat natural spre parcare propusă.

APA – Se propune a se va rezolva prin puț forat amplasat pe lot. Se poziționează într-o zonă ferită de construcții, risc de poluare din sol și un teren accesibil cu mijloace de intervenții. Se suplimentează cu un hidrofor și o stație de tratare a apei, ce poate fi amplasată în clădirea propusă.

Pentru ridicarea presiunii necesare rețelei de apă de incendiu la 2 barr, se impune amplsarea unei pompe pe traseul specific.

Necesarul de apă potabilă este dat de consumul specific al unității, cu spații de cazare și bucătărie redusă.

Număr maxim de persoane maxim: 6. Ocuparea este nepermanentă.

Necesarul zilnic= 5l/om/zi cazare + consum bucătăriei 10 l/zi.

$$Q_1 = 5 \times 6 \text{ l/om/zi} + 10 \text{ l/om/zi} = 40 \text{ l/zi} = 0,4 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{\text{med/zi}} = 0,4 \text{ mc/zi.}$$

CANALIZARE – apele uzate provenite de la consumatori (băi, bucătărie) vor fi colectate de un bazin vidanjabil, etanș și cu capac. Se optează pentru o poziție în aval, în zona circulației auto. Capacitatea bazinului vidanjabil va depinde de capacitatea casei de vacanță și de frecvența utilizării. Apele uzate colectate în BV vor fi preluate de serviciul de salubritate al orașului Oravița, și vor fi debarasate la stația de epurare a orașului. Se propune un bazin de 2x2x1,5m

Canalizarea pluvială se referă la colectarea apelor meteorice de pe acoperiș sau terase, de pe suprafețele amenajate cu circulații și platforme. Suprafața mică de parcuri, nu impune trecerea lor prin separator de uleiuri și hidrocarburi. Suprafața mare de spații verzi asigură și o drenare naturală a apelor meteorice din incintă, iar pentru udarea grădinii se propune colectarea apei de pe streșini în butoaie plastic.

ENERGIE ELECTRICĂ – rețeaua de joasă tensiune a localității trece în paralel cu DJ, pe lângă lot. Se preferă utilizarea de panouri fotovoltaice, care asigură iluminatul artificial și funcționarea utilajelor (stație hidrofor, centrala termică, UPS și iluminat exterior). Pentru asigurarea în caz de avarii, pentru funcționarea continuă a instalațiilor vitale, se va utiliza și un generator propriu.

Culoarele de protecție date de trecerea LEA de medie tensiune nu afectează zona construibilă, și nu se vor modifica trasee existente.

ÎNCĂLZIRE – se va rezolva printr-o centrală termică proprie amplasată în zona tehnică de la dos de clădire, cu acces direct din exterior, și racordată la o circulație auto. Se va folosi drept combustibil material lemnos, peleți, sau bricheți. Depozitul de combustibil va fi exterior funcțiunilor principale și protejat contra incendiilor, conform norme PSI. Centrala va asigura producerea agentului termic și a apei calde menajere. Se pot prevedea și boilere electrice pentru anumiți consumatori, iar programul de reducere a emisiilor de gaze în atmosferă impune utilizarea unor sisteme alternative de producere a apei calde: panouri solare.

Dacă sistemul urban de alimentare cu apă și canalizare menajeră se va extinde până la obiectiv, beneficiarul are obligația racordării la aceste sisteme. Pentru extinderea rețeleor urbane există rezervă de teren fie în domeniul public, pe lângă DJ, fie prin bordura de aliniament verde de pe lotul analizat. Nu se propun interdicții, sau rezervări pentru trasee tehnico-edilitare pe lot.

DEȘEURI

Se diferențiază categorii de deșeuri în perioada de execuție și în perioada de funcționare:

În perioada șantierului vor rezulta excedent de pământ din săpătură, deșeuri din resturi de materiale de construcție. Excedentul de pământ va fi utilizat preponderent pentru sistematizarea verticală a incintei și completări pe terenul agricol alăturat. Pământul vegetal din decopertare va fi evacuat și depozitat conform indicațiilor primăriei și a serviciului de salubritate. Resturile de materiale de construcții pot consta din spărturi de cărămidă, lemn din decopertare, resturi de armătură, sau ambalaje hârtie, carton, polistiren, PVC. Prin grija constructorului și a beneficiarului, se va asigura o colectare selectivă a acestor deșeuri, o parte fiind reciclabilă și altele fiind necesar a fi evacuate de pe teren spre haldine indicate de primărie.

În perioada de funcționare vor exista deșeuri de natură organică, deșeuri reciclabile, cum ar fi hârtia, cartonul, polistirenul sau materiale plastice și metalice. Se vor asigura tomberoane de colectare selective, și vor fi încheiate contracte cu firme de resort. Zona gospodărească va fi împrejmuțată împotriva intrării animalelor și evacuarea se va face ritmic, în funcție de gradul de ocupare al unității: cel puțin o dată pe lună, dacă există întreruperi de funcționare.

TELEFONIE- se asigură prin sistemul de telefonie mobilă, iar internetul prin sistem wireless.

3.7. Protecția mediului

Obiectivul propus nu constituie unul cu risc pentru mediu, dacă se vor aplica prevederile prezentului PUZ.

APA freatică, sau de suprafață nu va fi afectată. Nu se vor utiliza sau depozita substanțe chimice pe teren, iar apele de suprafață vor fi dirijate prin rigole deschise, pentru preîntâmpinarea fenomenelor de eroziune. Apele uzate menajere vor fi colectate în bazinul vidanjabil, etanș, iar cele puviale în rezervoare. Nu există ape curgătoare pe lot, sau în vecinătate care ar trebui protejate.

AERUL. Obiectivul nu este producător de noxe sau pulberi în atmosferă. Singura sursă de poluare a atmosferei poate fi centrala termică care va utiliza combustibil solid. Gazele de ardere se vor încadra în normele actuale ale concentrațiilor admise. Poluarea din gazele de eșapament ale circulației majore pot afecta unitatea. Se propun măsuri de atenuare prin retragerea de aliniament și plantații de pomi în aliniament stradal. Deșeurile organice care se colectează în exterior, la limita parcii, pot produce mirosuri, dar se propun tomberoane închise, iar evacuarea va fi urmărită de investitor.

SOLUL nu va fi poluat prin natura obiectivului, iar tratamentul propus pentru platforma de parcare și circulații auto, de natură impermeabilă, duc la o protejare a solului față de infiltrații cu deșeuri din hidrocarburi. Pentru întreținerea spațiilor verzi nu se vor utiliza substanțe chimice care ar putea influența regimul apelor freactice, sau solul.

ECOSISTEME speciale nu există pe raza lotului.

AȘEZĂRILE UMANE nu vor fi afectate de obiectiv. Distanța până la cea mai apropiată locuință este de peste 400m, astfel încât zgomotul produs de muzică și vocea umană se diluează până la curba de 35 dB admisă în zona de locuit.

DEȘEURI –cf. pct 3.6.

Măsurile propuse pentru protecția mediului descrise în capitole anterioare sunt :

- folosirea de energie neconvențională pentru apă caldă menajeră,
- producerea energiei electrice prin panouri fotovoltaice,

- *Indici de zone verzi* pe lot impuși la minim 25% (cf. HGR 525 acest indice este asimilat cu cel pentru funcțiunile de turism), formare de aliniamente verzi, livadă menținută
- Dezvoltarea spațiului construit în detrimentul mediului natural trebuie echilibrată cu amenajări de zone verzi care să contribuie la estetica ansamblului rezultat, dar și să atenueze efectele nocive ale noxelor din gazele de eșapament.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) *gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;*

Această documentație creează cadrul pentru amplasamentul unei case de vacanță, situate între Ciclova Română și Oravița. Zona ce face obiectul acestui studiu are implicații asupra circulațiilor de tranzit. Efectul este local și nu implică o restructurare masivă în țesutul urban, sau față de DJ 571C, prin dimensiunile reduse și natura activității desfășurate.

b) *gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;*

Implicații asupra zonei pot deriva din modul de continuare a implanturilor pe zonă, ca volumetrie și funcțiuni, pentru arealul vecin ce se poate transforma din agricol în zone construite. Efectul este local, stabilind doar un aliniament în front stradal, ce va trebui respectat și de construcțiile învecinate.

c) *relevanta planului sau programului in/pentru integrare consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;*

Actualmente terenul are categoria de folosință parțial teren livadă și parțial curți-construcții, Nnu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare-clasa de fertilitate a terenului: clasa a III-a de bonitate. Din punct de vedere al relevanței planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, soluția nu aduce prejudicii și nici nu produce noxe substanțiale

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Din punct de vedere al agresivității asupra mediului, se poate spune că obiectivul nu are un efect semnificativ asupra zonei, datorită funcțiunii, a modului de amplasare și a măsurilor impuse prin RLU de atenuare a efectelor negative posibile.

e) *relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor).*

Nu reprezintă un program național sau local de gospodărie.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

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

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul încadrat prin CF curți-construcții nu se modifică ca amplasament, se amplifică, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creaza locuri de muncă în perioada construirii, iar apoi o unitate de cazare cu circuit închis, ce poate prelua și funcțiuni de agrement.

b) *natura cumulativă a efectelor.*

Efectele pe care programul propus le are asupra mediului nu sunt cumulative.

c) *natura transfrontarieră a efectelor.*

Nu se produc efecte transfrontaliere.

d) *riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);*

Pentru prevenirea accidentelor se adoptă variante de acces rutier cu pene de încadrare la o rețea majoră de trafic.

e) *marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);*

Propunerile documentației de urbanism de extindere a intravilanului pentru funcțiunea de casă de vacanță tip A nu afectează localitatea, numărul de persoane este redus (6), iar la nivel spațial, prin retragerea amplă de aliniament, și mascarea cu aliniament verde, nu se intervine brutal în peisaj.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: Nu e cazul.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu există valori deosebite, protejate.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului.

Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - indice de ocupare maxim = **POT 4,5%**. O suprafață de cca. 3,6% va fi ocupată de circulații, platforme parcare și TE.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu există zone sau peisaje cu statut recunoscut în cadrul zonei sau în vecinătate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Lucrările propuse nu se încadrează în categoria celor de utilitate publică.

Se intervine în domeniul public din fonduri proprii, pentru:

- realizarea penelor de încadrare,
- montarea unei tubulaturi pe rigola pluvială a drumului
- curățarea rigolei și realizarea unui racord pluvial dinspre lot

Nu sunt necesare mișcări în tipul de proprietate asupra terenurilor.

- Teren aflat în domeniul public nivel județean 830 mp
- Teren aflat în domeniul privat al persoanelor fizice 3000 mp

4. CONCLUȚII. ETAPE ȘI MĂSURI ÎN APLICARE

1. Consultarea publică pe tot parcursul procesului de avizare.
2. Aprobarea PUZ prin HCL și includerea trupului în PUG Comuna Ciclova Română
3. Realizarea proiectelor de execuție
4. Realizarea infrastructurii
5. Continuarea lucrărilor de construire.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ:

Din punct de vedere funcțional, obiectivul este viabil și nu apar conflicte cu vecinătățile. Din punct de vedere al dezvoltării viitoare a localității, se poate spune că acest obiectiv nu va produce modificări esențiale în silueta spațială.

Desfășurarea la DJ 571C nu suferă, amplasamentul fiind mult retras față de carosabil, și e protejat de un aliniament verde.

Din punct de vedere al impactului asupra mediului, obiectivul nu crează factori deranjați, sau depășiri de limite normate.



Intocmit: arh. Adina Boccai

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Rolul RLU aferent studiului PUZ este de a stabili cadrul legal al construcțiilor viitoare din zona analizată - de a preîntâmpina disconfortul dintre zone construite și echipamente tehnologice, utilități, de a limita conflictele dintre vecinătăți. Se stabilesc condiții minime de conformare, volumetrie, indici de ocupare, materiale de construcție recomandate, poziția și modul de rezolvare a echipării edilitare pe zonă, circulației carosabile, intervenții în domeniul public, cât și regimul juridic al terenurilor. Ele se conformează regulamentului local de urbanism aferent PUG aprobat, se suplimentează cu norme specifice pentru obiectivul propus, și se vor anexa la Regulamentul PUG.

RLU se constituie în piesă de detaliere a propunerilor din planșele de PUZ, stabilește reguli generale de construire, intervenție în sit, echipare edilitară, rezervări cu interdicții de construire. O dată aprobat devine piesă act de autoritate a administrației publice locale și orice intervenție se va face ținând cont de prevederile prezente.

RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul COMUNEI CICLOVA ROMÂNĂ pe baza avizelor eliberate de factorii interesați în conformitate cu Legea 50/1991.

Modificarea Planului Urbanistic Zonal, implicit RLU, se face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

Valabilitatea PUZ și RLU este de minim 10 ani, dacă nu apar documentații de ordin superior care să-l modifice.

2. DOMENIU DE APLICARE

RLU aferent studiului PUZ se aplică pentru acțiunile de implementare ale obiectivelor specificate prin prezentul PUZ. Se fac referiri la terenuri din domeniul public, direct implicate, sau la trasee de echipare edilitară zonală, se elaborează condiții obligatorii pe terenurile implicate.

Acest PUZ se aplică pe teren din domeniul privat al persoanelor fizice și se prevăd lucrări în domeniul public în raza afectată. Suprafața analizată este cuprinsă pe un nr. CF 36691 Ciclova Română, extravilan, suplimentată de circulații limitrofe lotului.

Extinderea de intravilan se propune pe 100% din lotul aflat în domeniul privat, iar pe domeniul public nu se intervine.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există zone cu valoare peisageră, sau zone naturale protejate, pe toate terenurile de dezvoltare propuse.

Funcțiunea propusă poate prezenta riscuri de incendiu, ca atare se propune ca trup al intravilanului, cu distanță de 375 față de limita actuală a intravilanului și minim 15m față de alte construcții ce pot apare pe loturile vecine.

Se asigură echiparea edilitară în sistem individual.

2. REGULI PRIVIND LOTURI, CONSTRUCȚII

TIPUL DE FUNCȚIUNI ADMISE PE LOT ETAPA I:

- Cazare cu circuit închis, de uz familial (4 camere cu total 6 paturi)
- spații anexă necesare funcționării- chichinetă și anexele acesteia, sala de mese și zona pentru igiena personală,
- Construcții și amenajări utilitare
- Amenajări rutiere – platformă de incintă, parcări
- Spații verzi amenajate și de aliniament, livadă, grădină
-

TIPUL DE ALTE FUNCȚIUNI ADMISE ÎN ZONA STABILIRII DE INTRAVILAN:

- Teren cu funcțiuni agricole, ferme de animale cu capacitate max. 5 apete, sere legumicole, sau floricole, apicultură, livezi și altele similare

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Funcțiuni rezidențiale, obiective de utilitate publică
- construcții și activități ce pot potența efectele nocive asupra sănătății populației din domeniul industrial al serviciilor, sau al transporturilor
- construcții ce depășesc indicii maximali admiși pe lot

Pe lotul analizat Indicele de zonă verde pe nu poate coborâ sub 35%, inclusiv aliniamente și fâșii de protecție sau de trasee rețele edilitare subterane.

Modul de construire este impus în sistem izolat. Față de limitele de incintă de la fund de lot și laterale, se vor lua măsuri de retragere la minim 2,00 m.

Se admit subdivizări ale lotului privat, astfel încât suprafața minimă să fie peste 700mp.

III REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

a) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, scurgeri necontrolate de torenți, eroziuni, dizlocări de stânci, inundații, scurgeri de nămol, și altele, ce se delimitează prin Hotărâri ale Consiliului Județean, se preiau în planuri de urbanism și se vor înscrie în cadastru. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

La nivel de amplasament, nu există riscuri naturale inventariate.

b) Riscul de incendiu și explozie- riscuri tehnologice.

Riscuri tehnologice sunt cele determinate de natura construcțiilor, de capacitatea de cuprindere a unității, sau de materiale de construcție, sarcina termică a obiectivului, de modul de lucru la bucătărie, care pot duce la incendii, explozii, ori poluare, și sunt factori generatori de accidente majore în dauna vieții sau a bunurilor materiale.

În situația concretă, există pericol dat de materialul de construcție utilizat la realizarea casei de vacanță-lemn predominant. Pot genera incendii instalații de preparare a hranei, execuții defectuoase ale acestora, a coșurilor de fum, instalații electrice și electronice prost executate. În mod concret, riscul de accidente tehnologice este redus. Sunt necesare culoare neconstruibile în lateralul și la dosul obiectivului, impuse la 15 m față de clădirea propusă pentru orice nou obiectiv din raza sa. Pentru preîntâmpinarea propagării focului de la o construcție la alta, se impune un regim de construire izolat.

Rezistența – Materialele de construcție vor asigura stabilitatea și siguranța construcțiilor, cu măsuri individuale în funcție de stilul arhitectonic ales. Construcția propusă va fi din materiale mixte (lemn, zidăria cărămidă, planșee lemn, planșeu BA...).

Rezerva de lemn pentru combustibil poate fi inclus în clădire, când se va conforma cerințelor pentru protecția la incendiu, dar se recomandă un șopron exterior, acoperit și împrejmuțit.

Este necesară asigurarea unui acces în caz de pericol – permanent liber, pentru accesul mașinilor și utilajelor de intervenție dinspre drumul de exploatare propus ca stradă, relaționat cu DJ 571C. Conform legislației în vigoare, orice obiectiv nou propus va avea asigurat un acces carosabil, menținut liber în orice moment, înspre punctele cu risc de incendiu sau explozie, pentru intervenția unității de pompieri, cu dimensiuni minime de 3,2 m lățime x 3,8 m înălțime.

Protejarea la zăpada și vânt – În jurul clădirii se va lăsa un degajament de cca. 2,0m până la împrejmuire, astfel încât să nu apară depuneri de zăpadă pe loturi învecinate. Structura va fi dimensionată pentru stabilitatea la încărcări din zăpadă și efectul vânturilor cf. Normelor actuale.

IV REGIMUL CONSTRUCȚIILOR. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Amplasarea noilor obiective se face cu condiția respectării compatibilității dintre destinația propusă și funcțiunile dominante din zona învecinată.

Pentru terenul analizat se stabilește ca funcțiune dominantă cea de CASĂ DE VACANȚĂ

Pentru funcțiunile diverse admise pe loturile incluse în intravilan se vor respecta normele specifice de siguranță în exploatare, siguranță la incendiu și măsuri de atenuare a noxelor și a zgomotelor, în funcție de specificul fiecărui obiectiv.

REGULI SPECIFICE PENTRU CASA DE VACANȚĂ

4.2. VOLUMETRIE ȘI AMPLASARE

Modul de amplasare pe lot este dictat de culoare și raze neconstruibile impuse de construcțiile edilitare din vecinătate și condiții de acces, deschidere spre axe de circulație majoră, deschideri de largă perspectivă, mod de intervenție dictate de siguranța clădirilor, cât și condiții compoziționale propuse:

- aliniamente principale în front stradal: retragere 45,00m față de limita de lot dinspre stradă
- aliniamente laterale și la fund de lot: minim 2,00m față de limita de lot
- posibilități de dezvoltare în viitor a construcțiilor spre terenuri vecine: aliniament principal menținut și la loturile imediat învecinale în laterale
- respectarea razelor minime de protecție a drumurilor județene

4.3. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este limitat la nivel Parter + 2M.

4.4. MATERIALE DE CONSTRUCȚII, FINISAJE

Pentru construcții se vor folosi materiale care să asigure siguranța utilizatorilor, să asigure confortul și care să nu prezinte risc la incendii. Învelitorile pot fi cu șarpantă cu învelitori de țiglă/tablă, și pot fi realizate cu una sau două ape. sau terase circulabile.

Tâmplăriile pot fi de lemn, sau PVC.

Colorile de finisare exterioară se vor conforma la un aspect decent și nu strident – alb, gri, sau ocru, tâmplării albe, sau maro, învelitoare fie culoare din gama maro, brun roșcat, fie griuri.

4.5. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Aleile de circulație și acces pe lot platformele exterioare de parcare vor fi realizate cu materiale impermeabile–beton striat, sau pavele pe șapă de beton. Bordurile și rigolele se vor executa cu pat de nisip, cu elemente prefabricate de beton, sau piatră naturală.

V REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumul public este drumul destinat transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și terminologiei tehnice în drumuri județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elemente constructive ale drumului, în secțiune transversală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizelor drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor lucrări de infrastructură, sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii de siguranță.

Zonele de protecție ale drumului sunt: fâșiile de teren între marginile exterioare ale părții carosabile și până la 22 m de la bordura carosabilului, în cazul drumurilor județene. Aceste terenuri rămân în gospodărirea acelor care le au în administrație sau proprietate cu folosință respectivă;

Funcțiuni complementare admise zonei

- infrastructura-conducte de alimentare cu apă, canal, gaz, rețele electrice, telecomunicații, rigole pluviale;
- circulații pietonale, piste de bicicliști, aliniamente verzi
- iluminat public stradal.
-

Utilizări permise

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare);

- conducta de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele electrice și de telecomunicații. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Utilizări permise cu condiții

Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza conform avizelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumului public, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformare volumetrică și estetică, rezolvarea acceselor și parcajelor aferente și evitarea riscurilor tehnologice.

VI REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată nu beneficiază de sisteme de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, pluvială, telefonie. Se recomandă extinderea rețelelor urbane pentru alimentarea cu apă potabilă, cât și canalizare menajeră. Ca etapă intermediară, se admit rezolvări în sistem individual pentru utilitățile necesare funcționării obiectivului, în condițiile în care valoarea realizării extinderilor de rețea depășește valoarea de investiție a obiectivului.

6.1. Realizarea rețelelor tehnico-edilitare

Aceasta se va face de regulă de către serviciile specializate ale Consiliului Local al teritoriului administrativ, în speță Ciclova Română, sau de regiile autonome furnizoare de energie electrică, telecomunicații. Pot fi realizate extinderi ale unei rețele existente de către investitori privați, în condiții contractuale încheiate cu Consiliul Local. După realizarea acestora în lungul unei căi de circulație rutieră, vor intra în domeniul public, administrate de serviciile locale responsabile. Lucrările de racordare, branșare la rețele publice se suportă de către beneficiar, în intregime. O dată cu extinderea rețelelor publice spre trupul nou format, investitorul are obligația branșării la acestea.

Toate lucrările de intervenție în domeniul public pentru realizarea infrastructurii obiectivului propus, vor fi asigurate prin grija beneficiarului, și se vor lua măsuri de remediere a domeniului public afectat de săpături.

6.2. Tipul de proprietate asupra rețelelor edilitare

Sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie și telefonie, instalațiile aferente, care urmăresc trasee de drumuri și străzi ale localității, vor trece în domeniul public, prin reglementări juridice asupra terenului, sau se instaurează servituți înscrise în cartea funciară asupra zonei din perimetrul de protecție. Rețelele și echipamentele realizate în sistem individual, pot rămâne în domeniul privat al persoanelor fizice, sau juridice care au realizat investiția.

Rețele și drumuri afalte pe proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumuri publice până la clădirile aflate pe parcela respectivă, pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de proprietari privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilitatea publică.

6.3. Alimentarea cu apă

Se impune realizarea unui puț forat de adâncime. Se admit în vecinătate echipamente și utilaje de ridicare a presiunii, filtre și alte echipamente care să asigure calitatea apei.

Raza de protecție a unei surse de apă prin puț forat este de 10m. În perimetrul de protecție sanitară astfel stabilit, nu se admit depozitări de materiale, substanțe poluante, care pot afecta stratul de apă subteran. Se va păstra raza de 10m și față de construcții.

6.4. Canalizarea menajeră și pluvială

Se impune formarea unui bazin vidanjabil, cu o capacitate determinată de funcționarea obiectivului. Va fi un bazin etanș, cu capac etanș.

Sistematizarea verticală a platformelor și circulațiilor va asigura controlarea scurgerilor apelor de suprafață spre canale pluviale sau rigole, spre rigola drumului județean. Dimensiunea secțiunii se stabilește în funcție de debite estimate.

Construcțiile de orice fel nu vor fi amplasate pe direcții de scurgere a apelor pluviale, sau potențiale torente.

Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigole pluviale.

6.6. Energie electrică

Prin măsuri de protecție și siguranță față de linii electrice aeriene, se înțelege în sensul prezentului normativ (Ordinul 787/1979) totalitatea măsurilor care se iau la linii de energie electrică în funcționare și împotriva factorilor perturbatori (supratensiuni atmosferice, vibrații, greutatea mărită prin depuneri de chiciură, acțiunea agenților chimici...).

Pe de altă parte, pentru protecția și sănătatea populației, se impun măsuri de depărtare a clădirilor nou propuse față de linii electrice aeriene, care pot induce unde

electrostatice, dar și în caz de avarie pot afecta clădirea. Se consideră ca limită de protecție a construcțiilor față de linii electrice aeriene o distanță cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere. Este cazul liniei de joasă tensiune situată în lungul DJ- LEA 20 kV, față de care se impun retrageri de 12m.

Utilaje ce impun o funcționare continuă- iluminat de siguranță, hidrofor, sau altele, vor fi susținute suplimentar de un orup electrogen pentru o autonomie de minim 1 oră.

DISTANȚE DE GARDĂ FAȚĂ DE OBIECTIVE CU RISC PENTRU SĂNĂTATEA POPULAȚIEI, propuse ca zone cu interdicție de construire:

1. LEA 20 kV : culoare de 12+12 m de la proiecția cablului electric cf. PE 101A/85
2. Drum județean: zonă de siguranță în extravilan : 22m.

VII REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiul verde de incintă este obligatoriu, iar la drumul județean se formează o fâșie de aliniament verde în domeniul privat, cu lățime de 2,00m, care poate deveni traseu de rețele tehnico-edilitare în condițiile legale de schimb teren/ suprafață.

Indicele de ocupare pe lot pentru zona verde este de minim 35%.

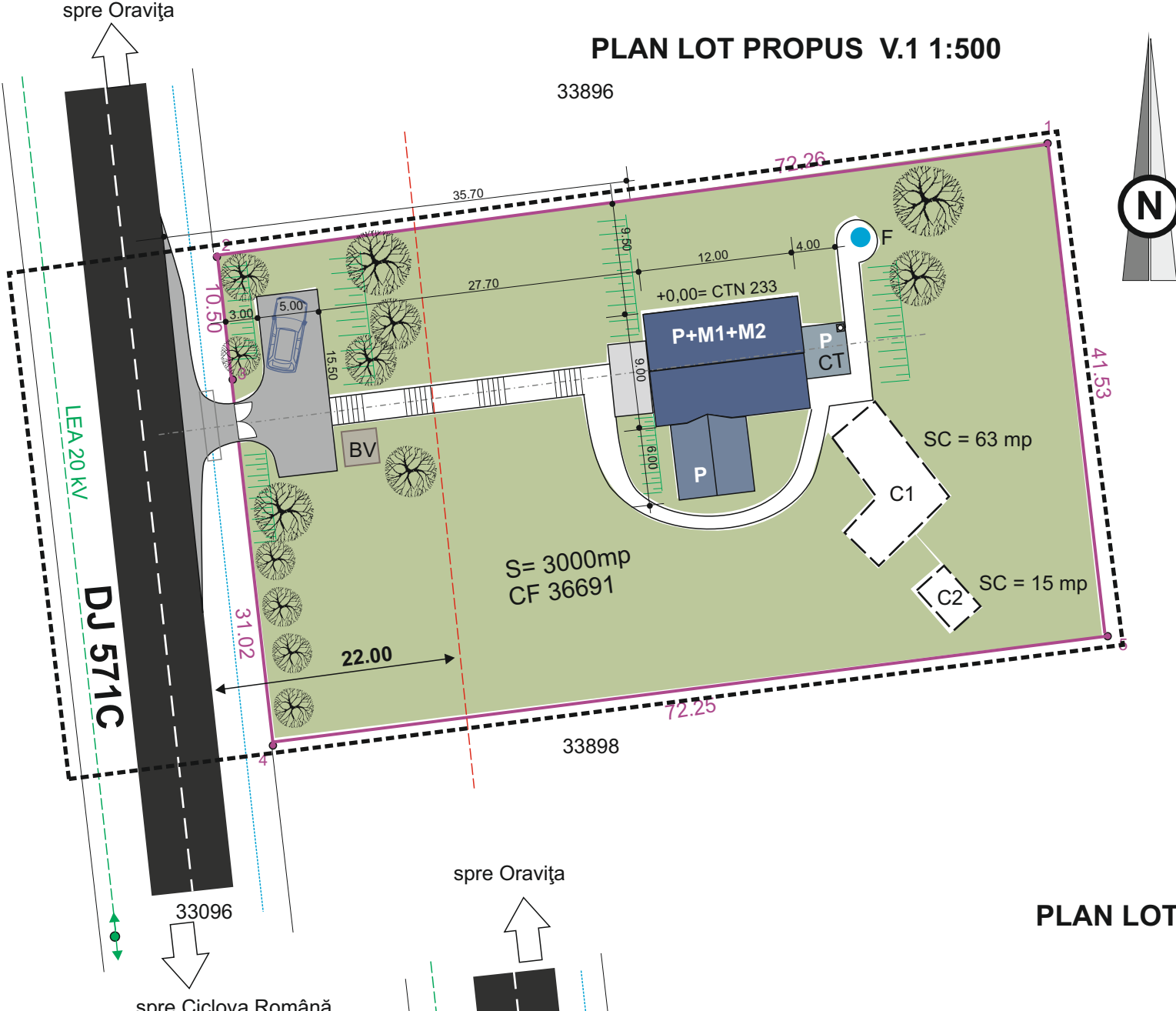
Se admit și se recomandă împrejmuiri verzi. Se admite marcarea terenului spre căile principale de circulație cu gard viu cu înălțimi variabile iar spre lateral stânga, lateral dreapta și dos de lot se admit împrejmuiri durabile executate pe axul limitei de lot, dacă există acceptul vecinului, sau cu fundațiile retrase în cadrul lotului, dacă nu există un accept prealabil al vecinului. h= 90-200cm. Se va urmări ca scurgerea apelor de pe părțile zidite ale împrejmuirii să fie dirijate spre lotul care își realizează împrejmuirea. Împrejmuirile opace situate în lateral, sau dos se pot ridica până la 2,0m, dar vor fi unitare și finisate corespunzător.

Se admite marcarea prin panouri de afișaj a obiectivului și marcaje rutiere.

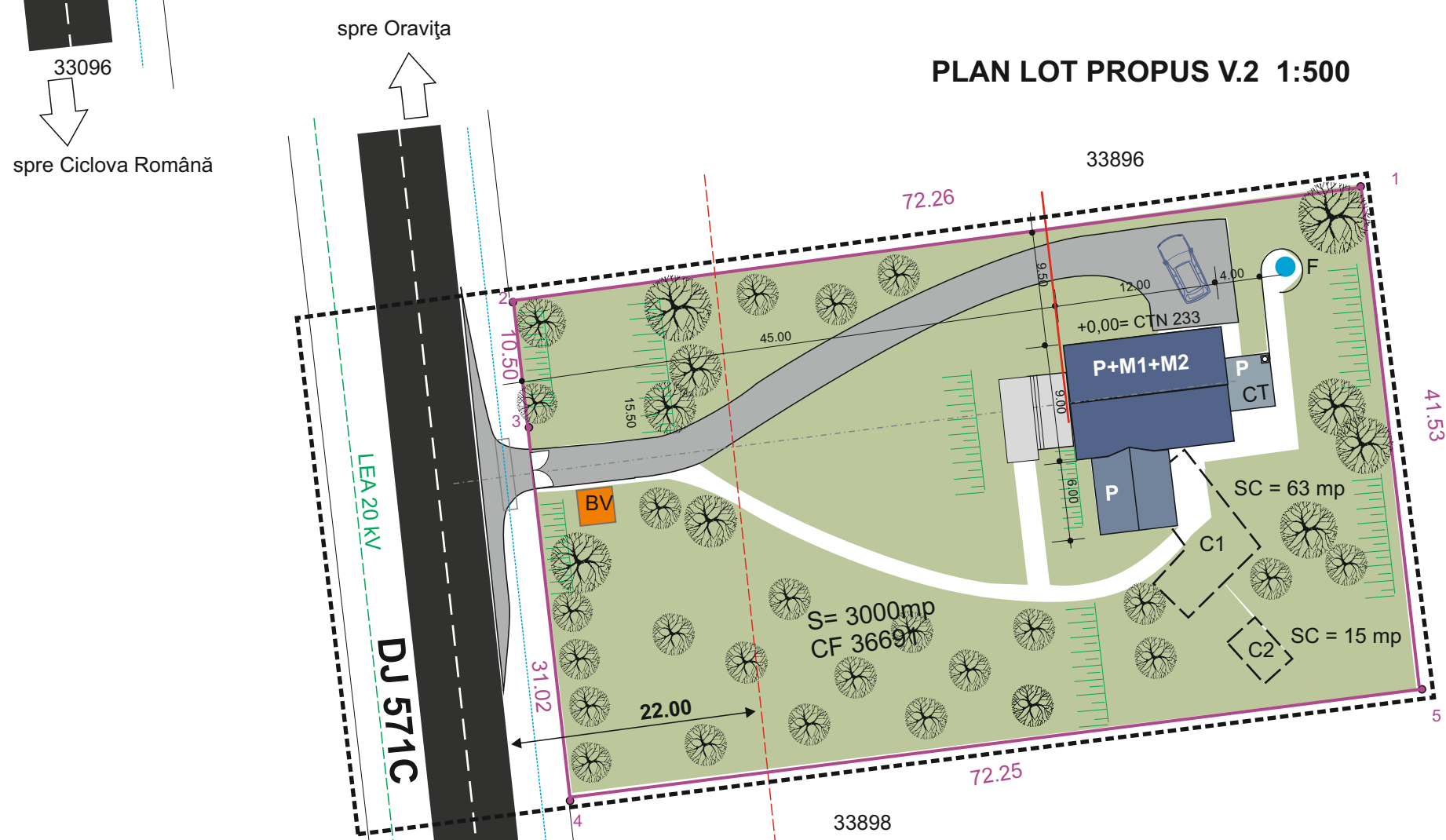


Intocmit: Arh. Adina Boccai.

PLAN LOT PROPUS V.1 1:500



PLAN LOT PROPUS V.2 1:500



Legenda

- Limita zonei studiate
- Limita de lot
- Carosabil existent
- - - Construcții de demolat
- Construcție propusă
- ▨ Circulații semicarosabile, terase
- ▨ Taluz, zonă verde, livadă
- LEA j.t. existentă
- Rigolă pluvială
- Bazin vidanjabil propus
- Fântână, hidrofor propuse

BILANȚ TERITORIAL

denumire zonă	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL LOT.....	3000	100,00	3000	100,00
- SC.....	78	2,60	133	4,43
-SCD.....	78	---	210	---
- S. Circulații.....	0	0	98	3,27
- S.TE.....	0	0	10	0,33
- S. verde.....	2922	97,40	2759	91,97
POT.....	2,60%		4,43%	
CUT.....	0,03		0,07	



ADINA BOCICAI RESITA STR. Delavrancea Nr. 2 tel. mobil 0741 270 499 CIF - 19810776

COLECTIV DE ELABORARE		DATA	februarie 2024	FAZA	PUZ preliminar
ȘEF PROIECT	Arh. Adina BOCICAI	BENEFICIAR	VUC NICOLAE	SCARA	1:500
PROIECTAT	Arh. Adina BOCICAI	DENUMIRE PROIECT	CASAĂ DE VACANȚĂ Ciclova Română	PR. NR.	1007
		PLANSA	PROPUNERI. REGLEMENTĂRI.	PL. NR.	3