

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 10/2022

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ELABORARE PUZ PENSIUNE TURISTICA SI SERVICII
 ADIACENTE"**, intravilan localitatea/comuna Com. Brebu Nou, Sat
 Garana, jud Caras Severin CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32144;

Nr. proiect : **10/2022**

Beneficiar : **STEPANESCU CATALIN**
 localitatea in Sacosu Turcesc , nr. 66, judet Timis

Proiectant : **S.C. ACRONYM STUDIO S.R.L.**

Evaluator de mediu : **SC PHOEBUS ADVISER SRL**
 TIMISOARA, STRADA CHISODEI , NR. 75
 TEL.: 0746248634
 Mail: phoebus.adviser@yahoo.com
 Persoana de contact: Pomparau Aurelia



Data elaborarii : **OCTOMBRIE 2022**

Faza de proiectare : **P.U.Z.**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Caras- Severin, Comuna Brebu Nou, sat Garana in intravilan si reprezinta terenul identificat prin:

- CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32144 teren intravilan in proprietatea Stepanescu Catalin

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste definirea unei zone de spatii de cazare si functiuni adiacente.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul extins in comuna Brebu Nou
- este definit ca teren arabil situat in zona cu cladiri turistice de vacanta(UTR 10)

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare;
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilitati.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Zona studiata se afla:

- N- proprietate privata CF30531
- E- Adiacent drumului asfaltat CF 30437
- S- proprietate privata CF31990
- V- proprietate privata CF32145

Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Caras- Severin nr. 369 din 17.08.2022 confirmă intentiile de dezvoltare zona spatii de cazare si servicii adiacente.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. Brebu Nou

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1: 5000, completată cu:

- ridicarea topografica;
- informatii adunate din situatia actuala de pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. Brebu Nou

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun dezvoltarea zonei de spatii de cazare si servicii adiacente.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de sud a satului Garana, in vecinatatea DJ 582. In apropierea amplasamentului studiat exista o serie de constructii similare cu functiunea propusa.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani (de exemplu domeniul schiabil) precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone destinate spatiilor de cazare si serviciilor adiacente.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa urbanizarii terenului in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat si astfel s-a considerat ca amplasamentul este favorabil pentru consolidarea unei zone de spatii de cazare si servicii adiacente. In momentul de fata, terenul este necostruit. Prin schimbarea functiunii actuale a terenului se clarifica functiunea majora a zonei-spatii de cazare si servicii adiacente.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al satului Garana se poate aprecia ca zona s-a dezvoltat si s-a extins ca o zona dominata de spatii de cazare si servicii complementare.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul comunei Brebu Nou, sat Garana, in partea de sud intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea de spatii de cazare si servicii complementare.

intravilan	CF32144	3037 mp
------------	---------	---------

TOTAL	S= 3037mp
-------	-----------

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord – proprietate privata CF3053
- La vest– proprietate privata CF32145
- La sud – proprietate privata CF31990
- La est - Adiacent drumului asfaltat CF 30437

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se află în zona de sud a localitatii Garana, in intravilan. Zona este usor accesibila prin orice forma de trafic urban, deoarece are acces usor la DJ 582. Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaui hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de albiei parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{\min}=-0,90\text{m}$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{\text{conv}}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatiile.

Tinand cont de aceste date si de structura cladirilor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- $D_{1\text{MIN}} > 0.8\text{M}$ fata de nivelul actual al terenului

- D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza D=2.0m, B=1.0m in grupa fundamentala de incarcari Pconv=220 KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul la amplasament se face de pe drumul asfaltat, ce face legatura cu DJ 582. Traficul in interiorul cvartalului este extrem de redus.

Nu exista linii aeriene in zona.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul este situat in vecinatatea DJ 582 si este accesibil de pe drumul asfaltat existent.

Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Functiunile din zona sunt majoritar rezidentiale si de cazare cu regimuri de inaltime variate cuprinse intre P si P+1E+M in interiorul zonei studiate.

- **Relationari intre functiuni**

Intre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In zona studiata nu este un fond construit mare. Nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit este definit de cladiri locuinte si spatii de cazare a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Nu e cazul.

Asigurarea cu spatii verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Spatiu verde in zona studiata fiind compus din zonele verzi aflate pe terenurile agricole invecinate, inasa acestea nu reprezinta spatiu verde amenajat ca atare. Prin regimul tehnic este impus o suprafata minima de 50% spatiu verde.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

- **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile identificate până în momentul de față:

- Inexistența utilitatilor

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **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 telecomunicații, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Alimentarea cu apă.

Situația existentă

În zona există rețeaua de alimentare cu apă a comunei.

Canalizarea

Situația existentă

În zona nu există rețea de canalizare pentru colectarea apelor uzate menajere.

Canalizarea apelor meteorice

Situația existentă

În zona nu există canalizare pentru preluarea apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

În zona există rețea de energie electrică.

Telefonie

Situația existentă

În zona nu există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

În zona nu există rețea de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosință de teren arabil intravilan, pe teren neexistând construcții. În zona există construcții cu destinație similară cu cea propusă.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Terenul studiat nu se afla intr-o zona sau in vecinatatea unei zone cu potential balnear, astfel ca nu se pune problema evidentierii unor astfel de trasaturi.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea zonei de spatii de cazare si functiuni complementare
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea acceselor auto si pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiata in capitolul **1.3 . Surse de documentare**. Conform acestor studii, proiectul propus se incadreaza in prevederile pentru acesta zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z. EXISTENTE

Din punct de vedere functional proiectul respecta prevederile existente pentru zona PUG Brebu Nou si se incadreaza in contextul existent si in planurile deja aprobate de catre administratia locala.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiată:

- **relacionarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**

Interventiile in zona studiată vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul rutier se va realiza din DJ582, iar mai apoi de pe drumul asflatat adiacent acestuia.

Accesele stradale directe proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) si prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiată.

3.5. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- reglementarea caracterului terenului studiat;
- dimensionarea constructiei și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;

- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale din cadrul parcelei;
- echiparea cu utilitati.

Construcții propuse

- spatii de cazare

Dotări conexe

- restaurant
- parcare autovehicule
- platforme betonate interioare
- dotari PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilitati

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor este prevazut la maximum P+1E+M.

Hmaxima propusa = 12.00 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- 5.00 de la limita de proprietate de la frontul stradal
- min. 5.00 m fata de limita posterioara a parcelei

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI S

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

• In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei. Retragerea fata de limitele laterale este:

- min. 2.00 m fata de limita de la sud a parcelei- H/2 din inaltime fata de limita laterala
- min. 6.00 m fata de limita de la nord a parcelei- H/2 din inaltime fata de limita lateral

• Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.

• Distanțele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura insorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele invecinate

• Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013**.

• Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim propus = 35.00%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim propus = 1.05

Hmax= 12.00m

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona de servicii	0,00	0,00	1 062,95	35.00
Suprafata spatii verzi	0,00	0,00	1 518,50	50.00
Total circulatii	0,00	0,00	455,55	15.00
Suprafata teren totala	3 037,00	100,00	3 037,00	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

Alimentarea cu apa se va face de la reataua localitatii.

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere in prima etapa se va realiza in bazinul etans vidanjabil propus pe zona verde, ulterior dupa extinderea retelei de canalizare a apelor uzate menajere sa se racordeze la aceasta. Dimensionarea instalatiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia propusa:

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor utiliza pentru intretinerea spatiului verde.

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare vor fi colectate prin rigole si deversate in alt bazin de retentie si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi. Din acesta se vor uda spatiile verzi de pe parcela.

Alimentare cu energie electrica

Situatia propusa:

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului de bransament la retea locala. Acest proiect se va realiza de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Telecomunicatii

Situatia propusa:

Nu e cazul

Alimentare cu gaze naturale

Situatia propusa:

Nu e cazul

Gospodarie comunală

Situatia propusa:

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut:

- - Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- - Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. Garana;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile anexa la avizele emise de administratorii retelelor de utilitati.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarele parcele idetintificata prin CF 32144 in suprafata totala de 3037 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone spatii de cazare si service complementare cu regim de inaltime maxim P+1E+M. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culorile stabilite pentru utilități. Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 3037 mp proprietate privată conform CF. Adiacent terenului nu există rețele de canalizare și alimentare gaz.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zona.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Garana și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zona;
- depozitarea deșeurilor menajere în puțuri și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de caldura propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare .

Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz/lemn/pompe de căldură ale căror capacități de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02.

Prize de aer pentru centrale pe gaz/lemn se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice

Gospodărirea deșeurilor:

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puțuri și containere care vor fi ridicat și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel încât să nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede edificarea unei zonei de mica productie nepoluanta, depozitare si servicii, iar in proximitatea amplasamentului , nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 3037 mp proprietate privata conf. CF Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al comunei Brebu Nou.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor industriale, de depozitare si servicii.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

In acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru dezvoltarea zonei de spatii de cazare si servicii complemnetare se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 35% pentru constructii si minim 50% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publică:**

- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- rețea de alimentare cu apa si canalizare menajera
- rețea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea lui Stepanescu Catalin si are o suprafata totala de 3037 mp.

Circulația terenurilor

Regimul juridic atesta faptul ca terenul este in proprietatea lui Stepanescu Catalin.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 35% pentru zona de spatii de cazare si functiuni complemenetare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Aprecierile propunerilor sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Garana.

Intocmit,
arhitect **Balutiu Victor**

Coordonator urbanism,
arhitect **Boldog Elemer**



Evaluator mediu
SC PHOEBUS ADVISER SRL
Aurelia Pomparau



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent planului urbanistic zonal
"ELABORARE PUZ PENSIUNE TURISTICA SI SERVICII ADIACENTE"

intravilan localitatea/comuna Com. Brebu Nou, Sat Garana, jud Caras Severin
CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32144;

1.GENERALITATI

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor **norme tehnice și** juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- **stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă** (configurația parcelelor, natura proprietății, **amplasarea și** conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2 Cadrul legal de elaborare a R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul** cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativGM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
 - P.U.G. al Comunei Brebu Nou

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă Planului Urbanistic Zonal „PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ PENSIUNE TURISTICA SI SERVICII ADIACENTE", intravilan localitatea/comuna Com. Brebu Nou, Sat Garana, jud Caras Severin CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32114; se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Brebu Nou, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Brebu Nou, jud. Caras- Severin, constituita din parcelele identificate CF. nr.: 32144, Nr. Top.:32144, intravilan Brebu Nou, In suprafața totală de 3037mp.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. U-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

2.PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERITORIULUI

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

2.1.1 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat are categoria de folosinta teren arabil si este situat in intravilanul localitatii.

2.1.2 Zonele cu **valoare peisagistică și** zonele naturale protejate

Consiliul Județean Caras-Severin, impreuna cu Consiliul Local Brebu Nou vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.3 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea **exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.**

2.1.4 Resursele de **apă**

Autorizarea **executării lucrărilor pentru construcțiile** propuse în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.5. Zonele construite protejate

Autorizarea **executării construcțiilor** în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Caras-Severin, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Caras-Severin, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

2.2.1 Siguranta in constructii

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu **modificările** ulterioare privind autorizarea **executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;**
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în **construcții;**
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- **Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.**

2.2.2 Expunerea la riscuri naturale

Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

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

2.2.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997.

2.2.5 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 obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.7 Definirea indicilor urbanistici. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul **dintre suprafața construită desfășurată și suprafața** parcelei.

3.UTILIZARE FUNCTIONALA

3.1 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafata de teren din teritoriul administrativ al comunei Brebu Nou, jud. Caras- Severin, constituita din parcela identificata prin CF. nr.: 32144, Nr. Top.:32144; intravilan Brebu Nou, In suprafata totala de 3037mp.

La nivelul parcelei studiate s-a delimitat **următoarea zonă funcțională:**

Zonă pensiune turistica si servicii adiacente

3.2 Utilizari permise

Se permite amplasarea **următoarelor funcțiuni** pentru **Zonă** pensiune turistica si servicii adiacente

- lucrări de construire spatii de cazare sau de reamenajare a spațiilor existente
- lucrări de construire a spațiilor de alimentație publică și de petrecere a timpului liber, precum și reabilitarea, protecția sau conservarea mediului;
- lucrări de infrastructură edilitară care servesc obiectivul;
- lucrări de amenajare a dotărilor sportive.

3.3 Utilizari permise cu conditii

Profil funcțional admis cu condiționări pentru Zonă pensiune turistica si servicii adiacente:

- sunt permise **activități complementare și de susținere** a funcțiunii principale a zonei;
- **construcții** case de vacanta;
- schimbarea utilizării funcționale a zonei se va face cu condiția elaborării, avizării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ) care să prevadă condițiile și reglementările urbanistice specifice noii funcțiuni;

3.4 Interdictii temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse **interdicției** temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere sau reglementare a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

3.5 Utilizari Interzise

Se interzice amplasarea urmatoarelor functiuni pentru **Zonă** pensiune turistica si servicii adiacente

- construcții pentru activități industriale sau agricole
- construcții de locuințe permanente;

3.6 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

4.1.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială, etc) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

4.1.2 Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Nefiind un aliniament stabilit, se va respecta distanța de minim 5.00m (fata de limita de proprietate) fata de drum (CF 30437, nr. Cad. 30437);

Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

4.1.3 Amplasarea fata de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.4 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. U-03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE;

Se va respecta distanța de minim 5,00m față de limitele de proprietate posterioara; minim 3,00m fata de limita laterala din Stanga (Sud); minim 6,00m fata de limita laterala din Dreapta (Nord) conform planșei mai sus mentionate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4.1.5 Amplasarea fata de canalele de desecare

Nu este cazul.

4.1.6 Lucrari de utilitate publica

Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

4.2 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

4.2.1 Accesuri Carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

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

Autovehicolele ce deserveșc unitatea și cele ale turiștilor vor fi parcate obligatoriu în incinta complexului turistic; se va asigura numărul necesar de parcări conform normativelor specifice.

Accesul se va face din drumul public CF 30437.

4.2.2 Accesuri Pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale **la clădiri**.

În sensul prezentului articol, prin **accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.**

Accesul se va face din drumul public CF 30437.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

4.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea **executării construcțiilor** este **permisă** numai **dacă există** posibilitatea **racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul).**

De la **dispozițiile** alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor **administrației publice competente în situația în care rețelele publice centralizate de echipare edilitară nu există**, astfel:

- se vor realiza **soluții** de echipare în sistem individual care **să** respecte normele sanitare și de **protecția** mediului, urmând ca beneficiarul **să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată**, atunci când aceasta se va executa **(dacă e cazul)**;

Autorizarea **executării construcțiilor** este **permisă** doar **după** asigurarea **echipării** tehnico-edilitare în **condițiile** aliniatului precedent **(dacă e cazul)**.

4.3.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz, **(dacă e cazul)**.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari **(dacă e cazul)**.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează **(dacă e cazul)**.

Alimentarea cu energie electrica

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

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicatii

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

Rețele termice

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

4.4.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Sunt permise alipiri și dezmembrări ulterioare ale parcelelor destinate funcțiunilor de cazare si servicii adiacente cu următoarele condiții:

- să se păstreze valorile indicatorilor urbanistici propuși, a procentului minim de 25.00% spații verzi - conf. Aviz Oportunitate nr. 5/25.11.2022 în cadrul parcelelor și a limitei de implantare a construcțiilor;
- să fie accesibile dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingerea incendiilor;
- parcelele rezultate să aibă forme regulate;
- să se păstreze prevederile cap. 3 – Utilizare Funcțională.

4.4.2 Înălțimea constructiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent (daca este cazul), cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Se vor respecta:

- Regimul de înălțime max. P+1E+M
- H_{max}. cornisa = 9.00 m

4.4.3 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului vecinătăților și a peisajului construit.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Conform Aviz Oportunitate nr. 5/25.11.2022 avem:

- POT_{max}= 35%
- CUT_{max}= 0,6

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje și imprejmui

4.5.1 Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. **Suprafețele** parcajelor se **determină** în funcție de **destinația** și de capacitatea **construcției**.

Vor fi **prevăzute** parcaje în **funcție** de specificul **activității**.

Pentru **construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme** diferite de dimensionare parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea **realizării** acestora în afara domeniului public.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație.

4.5.2 Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile **reprezintă construcțiile sau amenajările** cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de **proprietățile învecinate (dacă e cazul)**.

Împrejmirile **spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul)**. Porțile împrejmirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul). Împrejmirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul), iar la partea superioară vor avea un caracter transparent. **Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu**

Împrejmirile față de limitele laterale vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau **plase de sârmă**. **Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu.**

4.5.3 Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi **evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.**

4.6 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi în cadrul parcelelor de producție și depozitare

4.6.1 Domeniul de aplicare

Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în teritoriul administrativ al comunei Brebu Nou, jud. Caraș-Severin, constituită din parcela identificată prin CF. nr.: 32144, Nr. Top.:32144; intravilan Brebu Nou, în suprafața totală de 3037mp.

Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

4.6.2 Utilizări permise

Se permite amplasarea **următoarelor funcțiuni pe spațiile verzi** din cadrul parcelelor de **producție și depozitare**:

- **Spații verzi amenajate;**
- **Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;**
- **Accesuri pietonale și carosabile, împrejmuiri;**
- **Mobilier urban, amenajări peisagere, amenajări pentru odihnă și sport sau alte activități în aer liber compatibile cu funcțiunea de pensiune, etc.;**

4.6.3 Utilizări permise cu condiții

Profil **funcțional** admis cu **condiționări pe spațiile verzi** din cadrul parcelei:

- **Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție subterane sau supraterane amenajate peisager, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, cu condiția asigurării în cadrul parcelei a procentului de 25.00% spații verzi.**

- Platforme carosabile și parcări pentru autovehicule, pentru biciclete, cu condiția asigurării în cadrul parcelei a procentului de 25.00% spații verzi.

4.6.4 Interdicții temporare

Nu este cazul

4.6.5 Interdicții interzise

Se va respecta Legea spațiilor verzi nr. 24/2007 cu modificările și completările ulterioare.

4.7 Bilant Teritorial

Zone Functionale	Situatie Existenta		Situatie Propusa	
	Mp	%	Mp	%
Teren Studiat	3 037.00	100.00%	3 037.00	100.00%
Constructii pensiune turistica si servicii adiacente	-	-	1 062.95	35.00%
Total Circulatii si Platforme amenajare	-	-	1 214.80	40.00%
Spatii Verzi	3 037.00	100.00%	759.25	25.00%
POT	-	-	(max) 35.00%	
CUT	-	-	(max) 0.6	

4.8 Indicatori Urbanistici

Zona Pensiune Turistica si Servicii Adiacente (3 037.00 mp)

- Regim maxim de inaltime: P+1E+M
- POT max = 35%
- CUT max = 0.6
- Hmax cornisa= 9.00m
- Spatii verzi min 25.00%

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

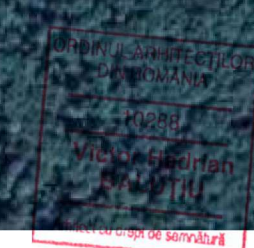
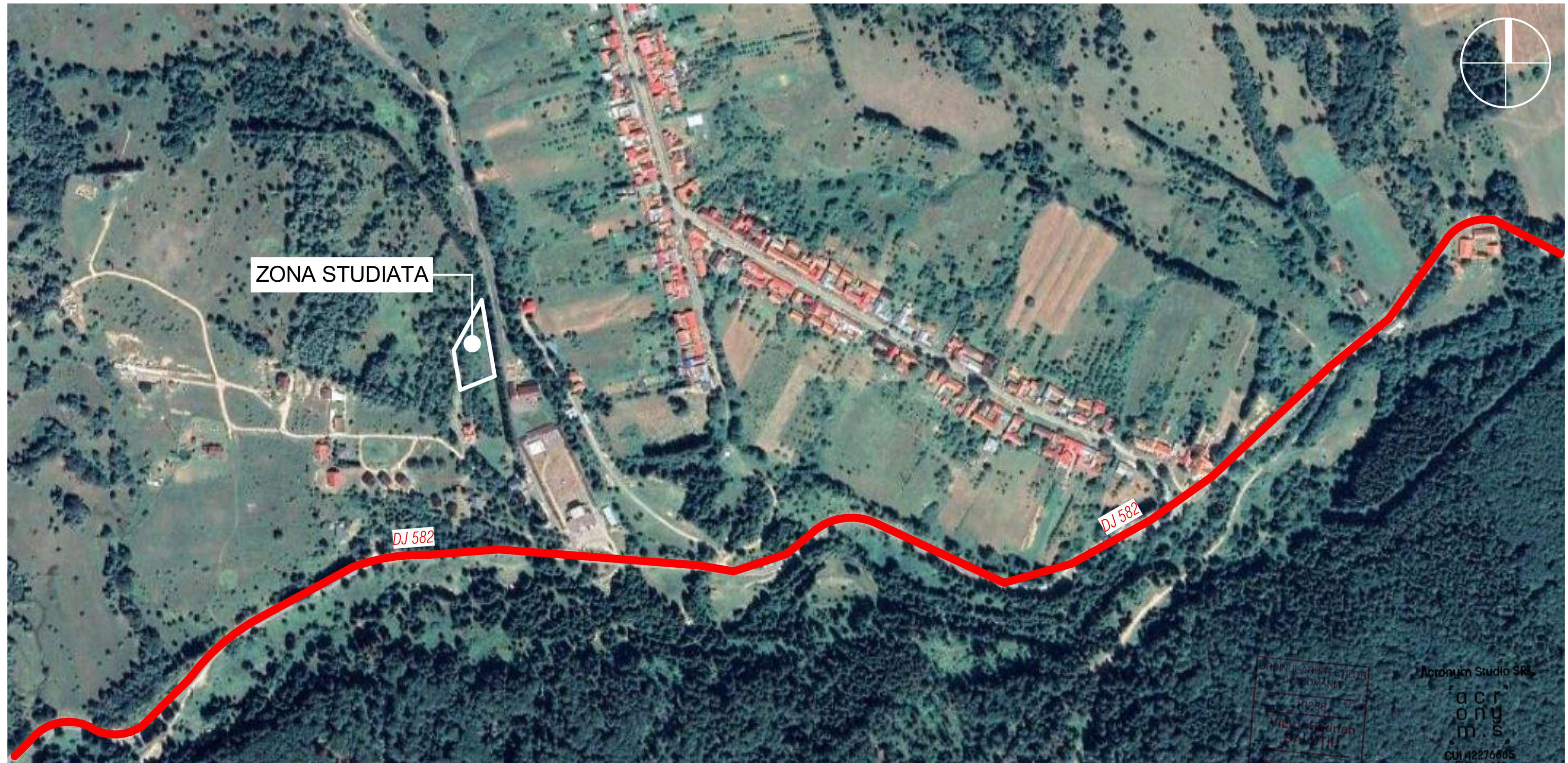
In perimetrul terenului studiat exista o singura Unitati Teritoriale de Referinta.

Intocmit,
Arh. Victor Balutiu

Coordonator urbanism,
Arh. Boldog Elemer



- Plan de incadrare Teritoriu -



Acronym Studio SRL
 acronym s.r.l.
 CUI 42276665
 Timisoara

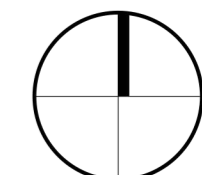
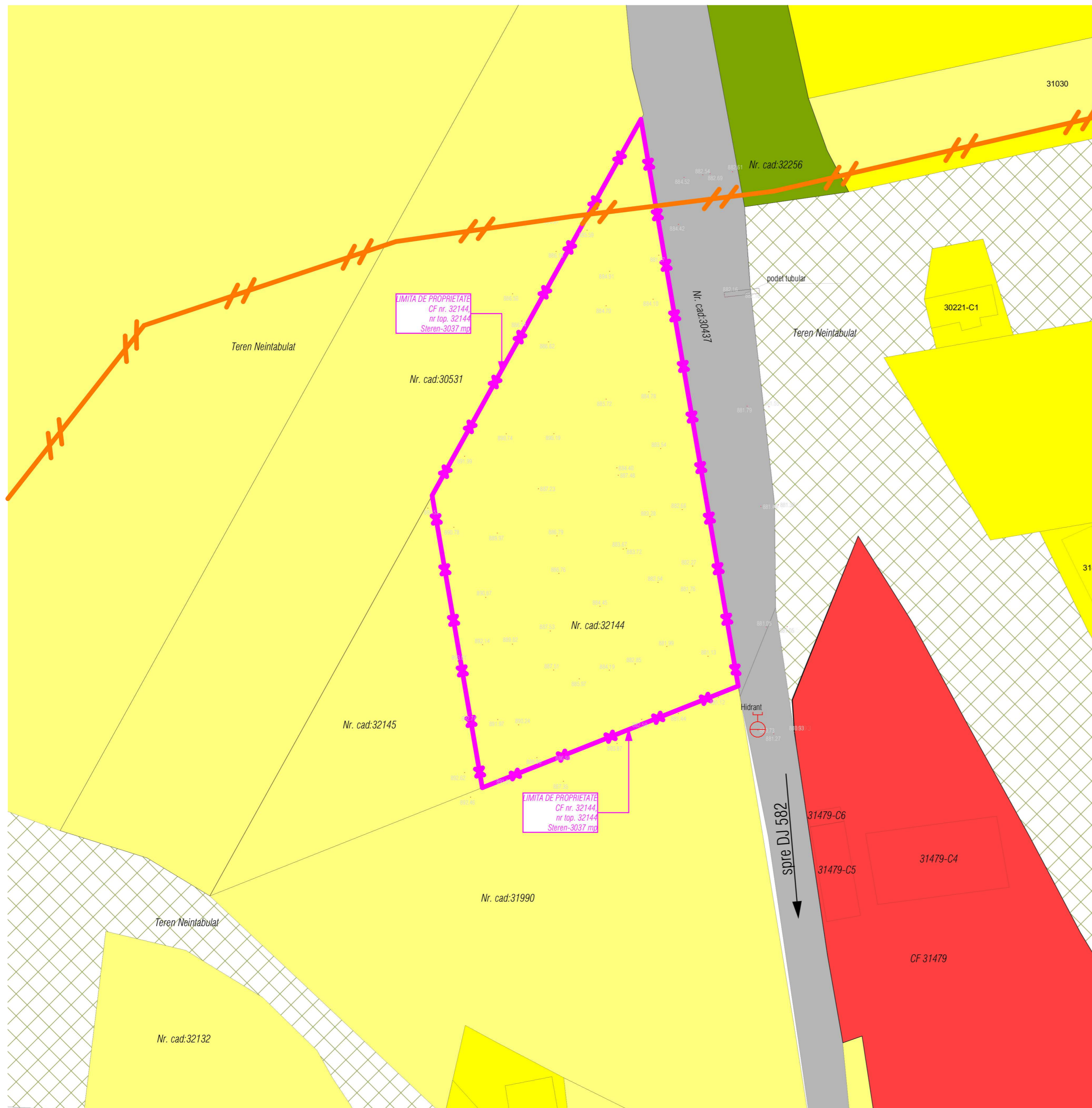
Coordonator urbanism: _____



Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
[acronym.s]	S.C.Acronym Studio S.R.L.	Timisoara, str. Maresal Constantin Prezan, bl. 78, ap 29 Tel: 0752095129 / 0733915971 E-mail: acronym.si@gmail.com Reg. Com. J35/462/2020 C.U.I. 42276665		Beneficiar: Stepanescu Catalin
				Amplasament: Com Brebu Nou, Sat Garana, jud Caras Severin CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32144
Proiectat	arh. Balutiu Victor		Scara:	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENSIUNE TURISTICA SI SERVICII ADIACENTE
Desenat	arh. Balutiu Victor		Data: SEPT. 2022	Faza: P.U.Z.
Verificat	arh. Balutiu Victor			Titlu plansa: Plan de incadrare Teritoriu
				Proiect nr.: 10/2022
				Plansa nr: U-01

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei Acronym Studio SRL. Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al Acronym Studio SRL.

- Plan situatie existent -



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE (CONFORM CF) A TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL P.U.Z
- LIMITE PARCELE EXISTENTE CONFORM OCPI
- LIMITA INTRAVILAN

SIMBOLURI

- NUMAR CADASTRAL PARCELE EXISTENTE

ZONIFICARE EXISTENTA/REGLEMENTATA

- TEREN ARABILIBER DE CONSTRUCTII EXISTENT
- TEREN FANEATA
- TEREN NEINTABULAT
- PARCELE ZONA DE SERVICII EXISTENTA
- PARCELE ZONA REZIDENTIALA EXISTENTA

CIRCULATII

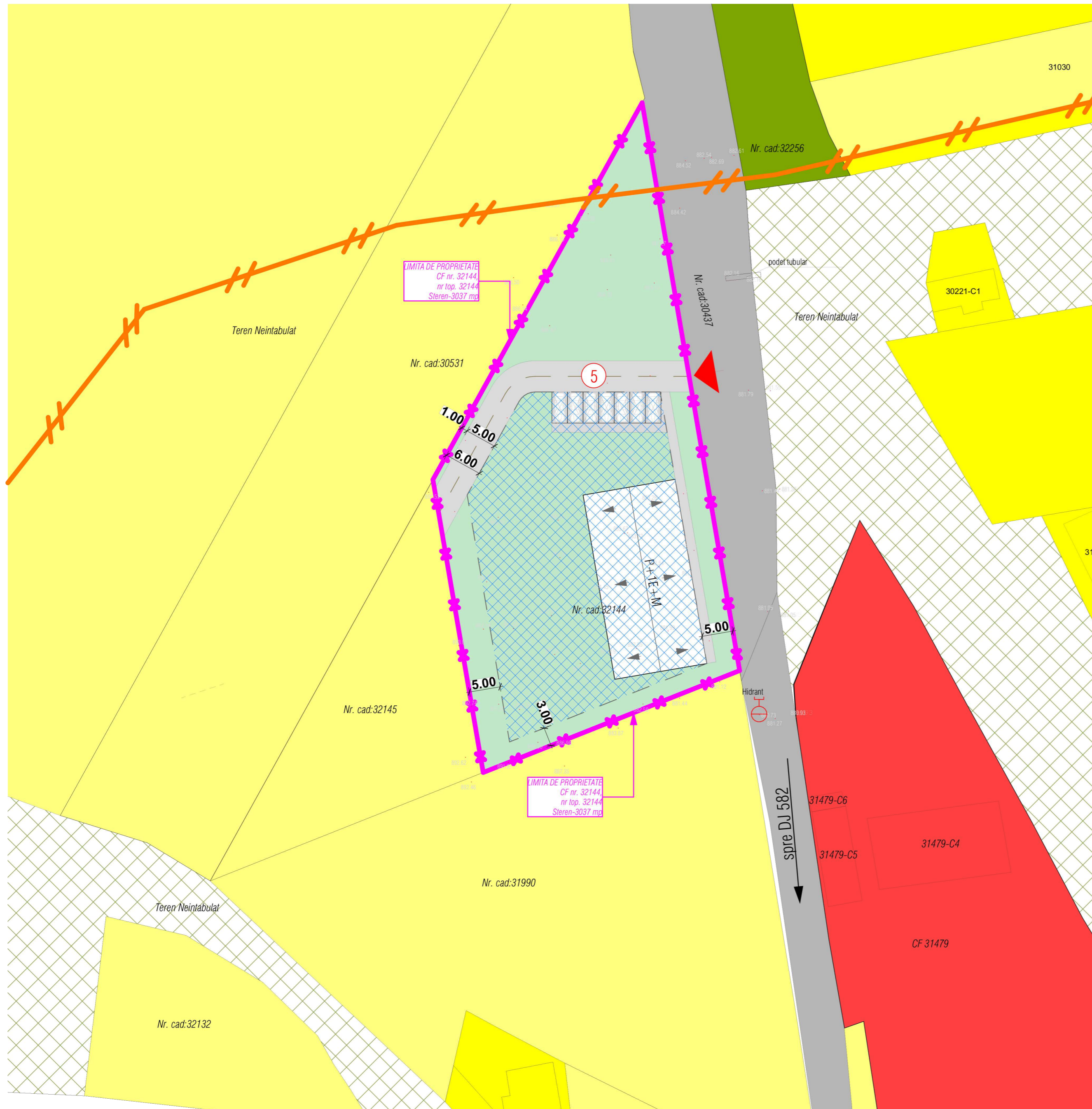
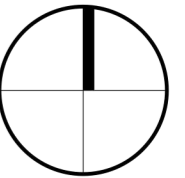
- PARCELE - DRUM EXISTENT



Coordonator urbanism: arh. Boldog Elemer					
Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
	S.C.Acronym Studio S.R.L.		Timisoara, str. Maresal Constantin Petica, bl. 78, ap.29	Beneficiar:	Stepanescu Catalin
				Amplasament:	Com Brebu Nou, Sat Garana, jud Caras Severin CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32144
Proiectat	arh. Balutiu Victor		Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Desenat	arh. Balutiu Victor		Data:	ELABORARE PUZ PENSIUNE TURISTICA SI SERVICII ADIACENTE	P.U.Z.
Verificat	arh. Balutiu Victor		SEPT. 2022	Titlu plansa:	Plansa nr.:
				Plan situatie existent	U-02

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuală a firmei Acronym Studio SRL. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al Acronym Studio SRL.

- Mobilare urbana -



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA DE PROPRIETATE (CONFORM CF) A TERENURILOR CARE FAC OBIECTUL P.U.Z
- LIMITA PARCELE EXISTENTE CONFORM OCPI
- LIMITA INTRAVILAN

SIMBOLURI

- NUMAR CADASTRAL PARCELE EXISTENTE
- ACCES AUTO PARCELA

ZONIFICARE EXISTENTA/REGLEMENTATA

- TEREN ARABILIBER DE CONSTRUCTII EXISTENT
- TEREN FANEATA
- TEREN NEINTABULAT
- PARCELE ZONA DE SERVICII EXISTENTA
- PARCELE ZONA REZIDENTIALA EXISTENTA

CIRCULATII

- DRUM EXISTENT
- CAROSABIL AUTO/ CIRCULATIE PROPUZ PRIN PUZ
- DIMENSIUNE PROFIL STRADAL

ZONIFICARE PROPUZA

- LIMITA PARCELE PROPUZE
- CONSTRUCTIE PROPUZA
- ZONE SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA DE CONSTRUCTIBILITATE

ZONA DE SERVICII
Regim de inaltime P+1E+M
P.O.T._{MAX}=35%
C.U.T._{MAX}=0.6
H_{MAX} CONVERSA=9.00 M



ZONE FUNCTIONALE	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat	3 037	100.00%		100.00%
Zona pensiune turistica si servicii adiacente	-	-	1 062.95	35.00%
Total circulatii si platforme amenajate	-	-	1 214.80	40.00%
Spatii verzi	759.2	25.00%	759.2	25.00%
POT	0.00%		(max) 50.00%	
CUT	0.00		(max) 0.6	

ORDINARIE ARHITECTONICE
DIN BOLLUNA
10288
Victor Hădrigan
BALUȚIU
Arhitect cu drept de semnătură

Acronym Studio SRL
Victor Hădrigan
BALUȚIU
Arhitect cu drept de semnătură
CUI 42276665
Timișoara

Coordonator urbanism: arh. Boldog Elemer

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
ocr m.s.	S.C.Acronym Studio S.R.L.	[Signature]	[Stamp]	Beneficiar: Stepanescu Catalin
				Amplasament: Com Brebu Nou, Sat Garana, jud Caras Severin CF. nr.: 32144, Nr. Top.: 32144
Proiectat	arh. Balutiu Victor	[Signature]	Scara: 1:1000, 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENSIUNE TURISTICA SI SERVICII ADIACENTE
Desenat	arh. Balutiu Victor	[Signature]	Data: SEPT. 2022	Titlu plansa: Mobilare urbana
Verificat	arh. Balutiu Victor	[Signature]		Faza: P.U.Z. Plansa nr.: U-04

Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al Acronym Studio SRL.