



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI ZONĂ DE LOCUIȚE

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, COM. SASCA MONTANĂ, LOC. SLATINA NERA,
EXTRAVILAN
CF. 32707 SASCA MONTANA

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.11/2021

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE**

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, COM. SASCA MONTANĂ, LOC.
SLATINA NERA, EXTRAVILAN
CF. 32707 SASCA MONTANĂ

Faza: **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Număr proiect: **11/2021**

Inițiator (Beneficiar): **BULIGA FLORIN-TRIFAN**

Elaborator : **s.c."B&B 3D SCAN"s.r.l.**
(Proiectant) JUDEȚUL TIMIȘ, COM. BOLDUR, LOC. OHABA-FORGACI, NR. 111
tel. 0722 535305

- iulie 2021 -



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.11/2021

Proiectant:	S.C. "B&B 3D SCAN" S.R.L.
Șef proiect	arh. urb. COSMIN SANDU BLOJU
Urbanism	arh. urb. COSMIN SANDU BLOJU
Lucrări edilitare	S.C. PMD INSTALAȚII & CONSTRUCȚII S.R.L.

BORDEROU

Proiect nr.11/2021

A. PIESE SCRISE

1. Coperta
2. Foaie de capăt
3. Lista de responsabilități
4. Borderou
5. VOL.1. Memoriu de prezentare
6. VOL.2. Regulament de urbanism
7. Anexe:

-Extras de carte funciară;

-Copie C.U. nr.12 din 05.04.2021 eliberat de Primaria Comunei Șasca Montana;

-AVIZ DE OPORTUNITATE

-Aviz sanitar

-Aviz apa si canal

-Aviz ENEL distributie Banat;

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------------|
| 1. Încadrare în teritoriu | pl.nr. 11 U01 |
| 2. Situația existentă | pl.nr. 11 U02 |
| 3. Reglementări urbanistice | pl.nr. 11 U03 |
| 4. Obiective de utilitate publică | pl.nr. 11 U04 |
| 5. Posibilități de mobilare urbanistică | pl.nr. 11 U05 |
| 6. Plan rețele edilitare | pl.nr. ED - 01 |

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
DEZVOLTARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI ZONĂ DE
LOCUINȚE
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, COM. SASCA MONTANĂ, LOC.
SLATIŢINA NERA, EXTRAVILAN
CF. 32707 SASCA MONTANĂ

Nr. proiect : 11/2021

Inițiator
(Beneficiar) : **BULIGA FLORIN-TRIFAN**

Elaborator
(Proiectant) : **s.c."B&B 3D SCAN"s.r.l.**

Data elaborării : IULIE 2021

Faza de proiectare : PUZ

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect dezvoltarea unei zone de agrement și a unei zone de locuințe, în extravilanul localității Slatina Nera, comuna Sasca Montană, pe parcelele identificate cu:

- CF nr. **32707** – Sasca Montană
- NR. TOP. **32707** 19 400mp

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarului **Buliga Florin-Trifan**

Pe terenul mai sus menționat, aflat în extravilanul localității Slatina Nera, Comuna Sasca Montana, se dorește crearea unui parc tematic de cercetare și implementare a energiilor verzi, cu două componente majore: o zonă de agrement pentru publicul larg și o zonă de locuire experimentală sezonieră, destinată personalului și practicanților studenți sau masteranzi.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Trecerea din extravilan în intravilanul extins al localității
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- Rezolvarea circulației și a accesurilor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Localității Slatina Nera_în lucru

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Studiul topo
Studiul geotehnic

DATE STATISTICE

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Prin definirea terenului studiat ca zonă de agrement și zonă de locuire experimentală, se clarifică tipul de funcțiune majoră a întregii zone situate în jurul acestui punct. De asemenea, se conturează trama stradală și posibilitățile de "irigare" în adâncime a teritoriului, făcându-se legătura cu zonele învecinate.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Conform P.U.G.-ului în lucru, al Comunei Sasca Montană, zona în care se găsește terenul studiat este propusă pentru a fi destinată locuirii și instituțiilor publice și serviciilor.

Astfel faptul că zona ce face obiectul PUZ-ului, va avea aceeași strategie de dezvoltare, propunându-și să insereze o funcțiune care este compatibilă cu dezvoltarea actuală din acest areal, crește potențialul de dezvoltare durabilă a întregii localități.

Toate aceste propuneri sunt susținute de proximitatea față de orașul Oravița, de zona turistică Cheile Nerei și de dezvoltarea în viitorul apropiat a unui parc eolian în zonă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în partea de Nord a Localității Slatina Nera, la intersecția cailor de circulație DJ 571 și DJ 571C .

- **RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;**

Întreaga investiție se face pe un teren de 19 400 mp, aflat în proprietatea beneficiarului. În prezent terenul se află în circuitul agricol dar se dorește scoaterea acestuia și introducerea lui în cadrul regimului juridic de teren cu construcții. Actual, parcelele învecinate au categoria de folosință teren arabil extravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul este situat la cca 800 m spre NE centrul loc. Slatina Nera, în zona colinară ce premerge câmpiei Carașu-lui, în apropiere de intersecția drumului DJ571 ce duce spre loc. Sasca Montană și drumul DJ 571C care ajunge în loc. Potoc. Relieful zonei amplasamentului este colinar, formează culmi cu direcția generală SW-NE, și prezintă pante line ce coboară spre nord către câmpia Carașului.

Principalele cote din zona amplasamentului sunt dealul Prislop (297,5 m) și dealul Corcanu (317,2m). Terenul amplasamentului prezintă o pantă lină coborând de la Nord la Sud, de la cota +219m, la cota 217,8m spre drumul județean DJ571C.

Principalul curs de apă din zonă îl reprezintă râul Nera, care curge la partea de sud a amplasamentului, la cca. 1000 m distanță.

Zona amplasamentului studiat, se suprapune peste extremitatea Sud-Estică a câmpiei Carașului în zona de contact morfologic cu dealurile Locvei și este alcătuită din formațiuni geologice atribuite Cuverturii post laramice. Aceasta cuprinde depozite sedimentare de vârstă Pleistocen - Holocen.

Formațiunile sedimentare sunt de vârstă Pliocenă și aparțin Panonianului și Cuaternarului. Acestea sunt alcătuite în general, din depozite de pietrișuri, nisipuri și depozite pelitice alcătuite din argile nisipoase și argile.

Din punct de vedere hidrografic, zona Slatina Nera se încheie în bazinul de recepție al râului Nera, care are izvoarele sub vârful Piatra Goznei din zona golului montan al Semenicului, unde este cunoscut sub numele de Nergana; de aici își poartă apele spre sud, tăindu-și o vale îngustă în cristalinelul Semenicului, pe o distanță de 26km, în care primește aportul unor afluenți cu un debit bogat: Nergănița, Coșava și Helișag. De la Pătaș, Nera își schimbă cursul spre sud-vest, pentru a pătrunde în depresiunea Almăjului unde își domolește apele într-o albie largă. De la Șopotu Nou și până la Sasca Montană, pe o lungime de 22 km Nera traversează platourile calcaroase Liciovacea - Cărbunari, tăindu-și unele dintre cele mai lungi, mai sălbatice și mai frumoase chei din țară, prelungite și pe afluentul său din acest sector: Beiul. Cursul Nerei are o lungime de 131 km, o suprafață a bazinului de 1.360 kmp, cu altitudine medie de 550 m și o pantă medie de 30 m/km, în sectorul său inferior înregistrând (la Sasca) un debit mediu multianual de 13,2 mc/s.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin circulația maselor de aer atlantic ce conferă un caracter moderat regimului termic. Analizând temperaturile medii pe anotimpuri, se constată că iernile sunt relativ aspre în regiunile muntoase (Semenic -4,8°C, Țarcu -8,3°C), în timp ce la Caransebeș (0,4°C) și Oravița (0,8°C), valoarea temperaturii este pozitivă. Anotimpul de vară este în general moderat, comparativ cu cel de iarnă, temperatura crescând treptat în depresiuni: Oravița (20,1°C), Caransebeș (20,1°C). Anotimpul de primăvară se instalează brusc în zone joase, pe când în regiunea muntoasă vine mai lent și cu temperaturi mai scăzute (-1,8°C la Țarcu, 2,4°C la Semenic). Toamna este mai caldă decât primăvara cu aproximativ 1°C în regiunile joase, iar în cele montane cu peste 3°C. Cantitatea medie anuală de precipitații ajunge la 737 mm. Numărul mediu anual al zilelor cu ninsoare este de 35 la Caransebeș, 38,6 la Oravița și 103 la Țarcu.

Circulația predominantă este din sector Sud-Vestic, având un aport de mase de aer maritim, umed intermitent, cu o frecvență crescută la sfârșitul toamnei, determinând o creștere a nebulozității cu precipitații bogate toamna.

În general, clima se poate caracteriza cu ierni blânde cu precipitații bogate mai ales toamna și veri cu temperaturi moderate.

Pentru stabilirea caracteristicilor terenului de fundare s-au folosit observații directe pe probele din excavația executată în amplasament. Totodată, s-au luat în considerare datele din literatura de specialitate, caracteristicile determinate ale altor terenuri de fundare din zonă la care s-a adăugat modalitatea de realizare a fundațiilor construcției care urmează a fi realizată.

Pe terenul care face obiectul prezentului studiu se impune luarea în considerare a următoarele caracteristici ale terenului, fără a fi însă considerate exclusive: terenul, aferent obiectivului "întocmire documentație PLAN URBANISTIC ZONAL, DEZVOLTARE ZONĂ DE AGREMENT ȘI ZONĂ DE LOCUINȚE" în extravilanul loc. Slatina Nera, cu proprietar Buliga Florin Trifan, este constituit din argile nisipoase cu treceri sub formă de îndișări în nisipuri argiloase în amestec cu șisturi cristaline alterate.

Aceste argile nu sunt plastice și nu manifestă fenomenul de umflare sub acțiunea umidității. Sensibilitatea acestor argile la fenomenul de îngheț-dezghet este mijlocie, iar comportarea lor la solicitări este bună la eforturi normale cuprinse între 2-4 kgf/cmp., modulul de deformație liniară înscriindu-se în intervalul 100-150 kgf/cmp.

În vecinătatea parcelei studiate nu sunt elemente ale cadrului natural care pot interveni în defavoarea dezvoltării propuse.

2.4. CIRCULAȚIA

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI**

Localitatea Slatina Nera este situat în partea sud-vestică a județului Caraș-Severin, pe malul drept al râului Nera, la ieșirea acestuia din Munții Aninei. Localitatea se situează între orașele Oravița și Moldova Nouă, fiind mai apropiat de primul. Se învecinează cu Macoviște la nord-vest, cu Potoc la nord-est, cu Sasca Română și Sasca Montană la sud-est, cu Bogodinț la sud-vest și cu Petrilova la vest.

Se menționează faptul că pe planul de situație nu sunt poziționate rețelele subterane, drept pentru care beneficiarul lucrării va solicita avizul de la deținătorii de rețele subterane, în vederea executării unor eventuale lucrări de modificare a traseelor existente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**
Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent următoarea:
- teren în extravilan
- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**
Terenul care face obiectul PUZ-ului se află în relație de vecinătate cu 2 turbine eoliene propuse printr-un studiu anterior. Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale și anume zona de agrement, destinată publicului larg și zona de locuințe experimentale cu caracter sezonier, care va fi destinată locuirii pe perioada de cercetare și/sau observare a efectelor induse de turbinele eoliene. Activitățile din zona de agrement sunt în general activități de cazare temporară în unități de mici dimensiuni (căsuțe) și o zonă limitată, în partea de est a dezvoltării, unde este permisă parcarea pe termen scurt a rulotelor.
- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**
Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 19 400 mp, teren extravilan. Terenul este liber în prezent.
- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**
În zona învecinată cu terenul studiat, în partea de NV, există trei clădiri cu destinația de construcții industriale și edilitare, scoase din uz.
- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**
Prin propunerea zonei studiate ca zonă de agrement și zonă de locuire experimentală, se conturează o funcțiune compatibilă cu statutul definit prin PUG în lucru, de zone de locuințe, instituții publice și servicii.
- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**
Propunerea ia în calcul distribuția de spații verzi pe toată suprafața. Ca tipologie de amenajare a spațiului verde se vor folosi specii locale de arbori și arbuști intercalate cu dotări specifice pentru practicarea activităților de recreere, toate acestea deservite și conectate de o rețea de trasee pietonale.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

În zona studiată și în zonele învecinate nu au fost identificate obiective care pot constitui riscuri naturale.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

a) de circulație :

-În momentul de față, parcela studiată nu dispune de o rețea de drumuri locale care pot deservi dezvoltarea propusă. Proiectul de față își propune să remedieze situația existentă prin profilele străzilor propuse.

b) spații verzi:

La nivelul localității Slatina Nera s-a constatat insuficiența spațiilor verzi publice, a locurilor de joacă și a terenurilor de sport

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentare cu apa si canalizare

- Situația existentă

În zonă nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare

- Lucrări edilitare

Prin acest PUZ se propune realizarea de rețele de apă și canalizare în zona nou creată.

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se face de la o rețea nou creată, care va trebui să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară . Se va realiza câte un racord de apă pentru fiecare parcelă nouă.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele uzate menajere de la toate corpurile de clădire vor fi colectate (prin intermediul căminelor) și evacuate în sistemul de canalizare.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor se vor deversa pe spațiul verde.

2.6.2. Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Pentru întreg ansamblul se va realiza un punct trafo; se va realiza o firidă de bransament aferentă întregului ansamblu, din care se va pleca cu cabluri subterane tip CYAbY către toate tablourile secundare aferente obiectivului.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

2.6.4. Telefonizare si rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiata, apoi cate un bransament individuale la fiecare cladire.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999)

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri agricole.

Există un interes tot mai mare pentru cunoașterea energiilor regenerabile și pentru înțelegerea avantajelor obținute prin implementarea acestora în circuitul economic.

În acest moment și în viitorul apropiat, vedem o oportunitate în dezvoltarea unui parc tematic educativ și de cercetare și observare a energiilor regenerabile, iar necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Distanțele în linie dreaptă, față de localitățile învecinate sunt după cum urmează: 1176 m față de Slatina Nera, 1726 m față de Macoviște, 2793 m față de Potoc și 3420 m față de Petrilova.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată și în zonele învecinate nu au fost identificate obiective care pot constitui riscuri naturale. În vecinătatea zonei studiate nu sunt amplasate ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

La sud față de zona studiată, se dorește a se dezvolta proiectul “Parc eolian Potoc 2”. Prin acest proiect, pe parcelele identificate cu CF 33045, CF 33046 și CF 30945, sunt propuse a se amplasa două turbine eoliene. Amplasarea turbinelor propusă prin proiect respectă normele de siguranță de minim 250m, stabilite prin Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, anexa nr. 3. Distanța dintre amplasamentul propus pentru turbinele eoliene și zona studiată este de 293, respectiv 295 m. Între beneficiarul documentației PUZ – Dezvoltare zonă de agrement și zona de locuințe, domnul BULIGA Florin – Trifan și dezvoltatorul proiectului “Parc eolian Potoc 2”, POTO POWER PARK SRL, prin împuternicit, a fost semnat un acord de amplasament și vecinătate.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zona studiată și în vecinătățile ei, nu au fost identificate obiective cu valoare de patrimoniu care să necesite protecție.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Parcul Național Cheile Nerei – Beușnița poate fi considerat o arie naturală importantă, cu zone deosebit de frumoase și cu un potențial turistic ridicat. Dezvoltarea ecoturismului ar putea reprezenta cea mai bună alternativă pentru a combate probleme actuale pe care le are în prezent parcul și poate contribui la realizarea obiectivelor economice, sociale și culturale (combaterea sărăciei, îmbunătățirea calității vieții, dezvoltarea și menținerea unei economii viabile și eficiente), protejând în același timp și mediul înconjurător.

Microregiunea Sasca Montană are toate șansele să devină un spațiu geografic rural cu o dezvoltare continuă, unde să se aplice strategii și programe de dezvoltare rurală, o dezvoltare sustenabilă care să impulsioneze industria turismului și a ospitalității.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- asigurarea necesarului de spații verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren în vederea realizării noilor drumuri;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de dezvoltare a zonei, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării secțiunii transversale a acestor noi drumuri. Rețeaua majoră de străzi propusă respectă propunerile din Planul Urbanistic General în lucru al Localității Slatina Nera.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul studiat este situat în partea de Nord a Localității Slatina Nera, la intersecția căilor de circulație DJ 571 și DJ 571C. Întreaga investiție se face pe un teren de 19 400 mp, aflat în proprietatea beneficiarului. În prezent terenul se află în circuitul agricol dar se dorește scoaterea acestuia și introducerea lui în cadrul regimului juridic de teren cu construcții. Actual, parcelele învecinate au categoria de folosință teren arabil extravilan. Destinația conform PUG în lucru: Zonă de locuințe cu funcțiuni complementare

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul amplasamentului prezintă o pantă lină coborând de la Nord la Sud, de la cota +219m, la cota 217,8m spre drumul județean DJ571C. Elementul principal cu potențial de amenajare peisager, este conform propunerii studiului de față, este zona centrală a dezvoltării.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent, accesul la amplasament se face pe rețeaua de drumuri din zonă, drumurile județene DJ 571 și DJ 571C, prin intermediul cărora se face legătura directă cu localitățile învecinate și mai departe cu orașele Oravița și Moldova Nouă.

Pentru asigurarea deservirii rutiere a viitoarei zone de agrement și de locuire experimentală se propune realizarea unei căi de circulație rutieră, dezvoltată pe parcela studiată.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General în lucru, al localității.

3.4.1. Amenajarea intersecțiilor și accesurilor.

Pentru deservirea rutieră a obiectivului proiectat s-a prevăzut realizarea unei străzi nou propuse precum și accesuri la zona de locuințe sezoniere proiectată, după cum urmează:

- Perpendicular pe DJ 571C, vor fi prevăzute trotuare și zone cu spații verzi de aliniament, care se vor intersecta cu partea carosabilă în dreptul intersecțiilor prin zone special semnalizate.

3.4.2. Amenajarea străzilor interioare.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General în lucru, al localității.

Proiectul stradal propus, are dimensiunea de 10,00m compus din 6m parte carosabila, doua trotuare cu lățimea de 1,5m si spatiu verde de aliniament pe o parte a străzii cu lățimea de 1m. Lățimea fronturilor stradale propuse variază între 20,18m si 49,12m.

Străzile propuse vor avea o structură rutieră alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zonă, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de locuințe experimentale, amplasată în centrul dezvoltării – va cuprinde un număr de 10 parcele destinate locuirii de tip sezonier pentru personalul angajat și/sau practicanți studenți și masteranzi din domeniile conexe cercetării energiilor regenerabile.
- zona de agrement amplasată în extremitatea estică și vestică a dezvoltării – va cuprinde un număr de 5 parcele destinate în principal funcțiunilor de cazare de scurtă durată (unități de cazare de tip căsuțe sau rulote), relaxare și petrecerea a timpului liber într-un cadru natural deosebit.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp / %	SITUAȚIA PROPUSA mp / %
Teren extravilan	19 400 100,00%	-
Zonă Agreement - ZAg	-	7 049 36,34%
Zonă Locuințe experimentale - ZLe	-	7 500 38,66%
Zone verzi - Zv	-	2 142 11,04%
Căi de cominucație rutieră	-	2 709 13,96%
TOTAL	19 400 100,00%	19 400 100,00%

Zonarea funcțională pe categorii de activitate și folosințe, organizarea circulației în interiorul parcelei sunt prezentate în planșele "Reglementări urbanistice" și "Posibilități de mobilare urbanistică".

Modul de utilizare al terenului. Indici urbanistici.

Procent de ocupare al terenului: POT existent - 0%

Procent de ocupare al terenului: POT propus locuințe experimentale - 30%

Procent de ocupare al terenului: POT propus agreement - 35%

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT existent – 0

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus locuințe experimentale – 0.5

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus agreement – 0.5

Funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea de parc tematic de cercetare și observare a energiilor regenerabile.

Utilizări permise:

- clădiri destinate funcțiilor de locuire experimentală, cu max. 2 apartamente / parcela;
- clădiri destinate funcțiilor de servicii, cazare și alimentație publică;
- terenuri de sport și de agreement;
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- construcții administrative/servicii destinate personalului;
- construcții tehnico edilitare și rețele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj, stație de epurare etc).

Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare de construire:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții definitive de construire:

- funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;
- activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;
- activități de producție și industrie nepoluantă;

Regimul de înălțime:

Se vor respecta următoarele:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 și Ordinului nr. 994/2018), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- se pot realiza subsoluri sau demisoluri; nivelul îngropat se consideră demisol dacă, cota parterului este la cel puțin 1.00 m față de cota terenului natural;

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderea rețelelor necesare echipării edilitare a zonei studiate se va face pe drumurile aflate în domeniul Comunei Sasca Montană iar costurile vor fi asigurate conform Planului de Acțiune atasat. Cheltuielile de branșare individuală la utilități vor cădea în sarcina beneficiarului final al parcelelor.

3.6.1. Alimentare cu apă

Până în momentul în care rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Slatina Nera va fi extinsă până la zona studiată, sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi asigurată dintr-un foraj propus a fi amplasat în

zona studiată. Distanța de protecție sanitară stabilită pentru foraj este dată de un cerc cu raza de 15 m, zonă în care nu se vor executa clădiri de locuit.

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezerva de incendiu pentru construcțiile propuse va fi un foraj de adâncime ($Q \sim 1 \text{ l/s} = 3,6 \text{ mc/h}$) și o gospodărie de apă, amplasate în zona verde, din partea nord-estică a terenului. Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de apă potabilă care va include și rezerva de apă pentru stingerea incendiilor ($V=71 \text{ mc}$). Distanța de protecție sanitară stabilită pentru gospodăria de apă este de minim 20 m față de cea mai apropiată construcție de locuit, conform HG 930/2005.

Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibilă multietajată din inox, cu convertizor de frecvență pentru asigurarea unui debit de apă variabil în funcție de necesități și pentru economie de energie.

Cabina forajului va fi de construcție subterană, din beton monolit.

Căminul va fi echipat cu apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită, robineti de secționare, clapeta de sens, vas de expansiune și presostate de minim și maxim. Rețeaua de alimentare cu apă propusă, în lungime de aproximativ 310 m, se va realiza din teava de polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn 10, D.110 mm, SDR17, se va amplasa în zona verde a străzilor proiectate prin P.U.Z., astfel încât să existe câte un bransament (cămin de bransament) pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat pe un pat de nisip, sub adâncimea minimă de protecție împotriva înghețului.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu Dn 80mm, amplasați astfel încât distanța maximă între doi hidranți să nu depășească 100 metri, totodată se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distanțele de amplasare față de suprafața carosabilă și față de clădiri astfel: maxim 2 metri față de suprafața carosabilă și minim 5 metri față de limita de proprietate a imobilelor. Presiunea apei în rețeaua de distribuție propusă va fi de minim 0,7 bar (7mCA) și de maxim 6 bar (60mCA).

Pentru fiecare parcelă se va monta câte un cămin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat, amplasat la cca. 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele, în exteriorul limitei de proprietate.

În punctele de intersecție ale rețelei de distribuție a apei propuse se vor monta cămine de vane, sau vane îngropate, cu rol de secționare a rețelei în caz de intervenție.

Debite de apă rezultate din breviarul de calcul:

QZI MED = 10,72 m³/zi = 0,12 l/s

QZI MAX = 13,94 m³/zi = 0,16 l/s

QORAR MAX = 1,16 m³/h = 0,32 l/s

Qsursa = Q ORAR MAX + Q RI → Q sursa = 0,32 + 0,63 = 0,95 l/s

3.6.2. Canalizare

Având în vedere că în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare menajeră, se propune executarea unui bazin etanș vidanjabil, pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse prin P.U.Z.. Distanța de protecție sanitară stabilită pentru bazinul vitanjabil etanș este de 15 m față de cea mai apropiată clădire de locuit, iar distanța dintre bazinul vitanjabil etanș și forajul propus este de 105 m.

Pe amplasamentul studiat, se propune executarea unei rețele de conducte pentru colectarea apelor uzate menajere, în lungime de aproximativ 206 m, care să deservească construcțiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z..

Rețeaua de canalizare menajeră se va fi realizată din tuburi din PVC-U, Ø 250 mm, SN8, se va amplasa pe străzile nou create astfel încât să existe câte un racord pentru fiecare parcelă

si se va poza ingropat pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Reteaua de canalizare va include pentru o buna functionare in exploatare, constructii de tipul caminelor de vizitare Ø 1000mm, din beton prefabricat (de linie, intersectie, schimbare de directie, rupere de panta), racorduri (camine de racord) si lucrari speciale de tipul subraversari (daca este cazul).

Reteaua de canalizare menajera propusa va functiona gravitational, si va prelua strict apele uzate menajere, pe care le va descarca in bazinul etans vidanjabil, localizat in spatiul verde, in apropierea accesului pe parcela dinspre DJ 571, amplasat ingropat si oferind acces autospecialei pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca. 250 mc.

Beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii de vidanjare cu o firma specializata.

Debite de canalizare menajera rezultate din breviarul de calcul:

Q U ZI MED = 10,72 m³/zi = 0,12 l/s

Q U ZI MAX = 13,94 m³/zi = 0,16 l/s

Q U ORAR MAX = 1,16 m³/h = 0,32 l/s

3.6.3. Apele pluviale

Apele pluviale, posibil infestate cu hidrocarburi, de pe suprafata drumurilor si parcarilor din zona P.U.Z.-ului vor fi colectate prin guri de scurgere, fiind preluate de o retea de canalizare pluviala in lungime de aproximativ 308 m, realizata din conducte de PVC-U SN8 cu mufa si garnitura de cauciuc, montate ingropat, si dirijate catre un separator de hidrocarburi (SNH) prevazut pe amplasament, in spatiul verde. Pe traseul retelei de canalizare pluviala s-au prevazut camine de vizitare prefabricate din beton cu diametrul de Ø 1000mm.

Reteaua de canalizare pluviala se va monta ingropat in pamant pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Separatorul de hidrocarburi va fi din beton prefabricat si va fi prevazut cu filtru coalescent si colector de aluviuni, fiind propus spre amplasare in zona verde.

Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi, apa pluviala va fi colectata intr-un bazin de retentie cu volumul util $V_u = 50$ mc, prefabricat din beton, sau realizat monolit. Bazinul de retentie se va amplasa de asemenea in zona verde, dupa separatorul de hidrocarburi.

Apele pluviale pre-epurate, astfel colectate in bazinul de retentie, vor fi folosite la stropirea spatiilor verzi, sau vor fi evacuate controlat, prin pompare, in santul de colectare ape pluviale, existent de-a lungul DJ 571C. Evacuarea apei din bazinul de retentie in santul de colectare ape pluviale se face printr-o gura de descarcare, prevazuta cu vana de inchidere ingropata.

Lungimea conductei de refulare de la bazinul de retentie pana la gura de descarcare este de $L \approx 5$ m.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere fiind evacuate prin jgheaburi si burlane si dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor, infiltrandu-se in sol, acestea fiind considerate conventional curate.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind de asemenea considerate conventional curate.

Totodata pentru fiecare parcela pe care se vor amenaja platforme betonate si/sau parcar, se vor prevedea sisteme independente de colectare a apelor pluviale, cu separatoare de hidrocarburi si bazine de retentie. Apele pluviale pre-epurate colectate in bazinele de retentie vor fi evacuate controlat, prin pompare, in reseaua de colectare apa uzata menajera propusa.

Pentru a nu exista pericolul de inundare al retelei de canalizare menajere, bazinele de retentie se vor dimensiona astfel incat sa permita retinerea temporara a unui volum de apa corespunzator si evacuarea pe o durata mai mare de timp.

Debite de apa pluviala rezultate din breviarul de calcul:

Q PL = 80,78 l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor;

Q PL = 40,39 l/s - debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor;

VBR = 50 m³ - volum bazin de retentie;

V_{anual} = 7270,2 m³/an - volumul anual al apelor pluviale;

Retelele de alimentare cu apa si cele de colectare apa menajera si pluviala vor fi realizate prin grija beneficiarului.

BREVIAR DE CALCUL

1. NECESARUL SI CERINTA DE APA

Necesarul de apa

- *Necesarul de apa pentru nevoi gospodaresti:*

$$N_g = \frac{1}{1000} \times N_{loc.} \times q_g = \frac{1}{1000} \times (60 \times 120 + 32 \times 110) = 10,72 \text{ m}^3 / \text{zi}$$

N_{loc.} – numarul de persoane zona de locuinte de mica inaltime:

- 10 parcele teren x 6 locuitori per parcela = 60 locuitori;

q_g – debitul specific de apa pentru nevoi gospodaresti [l/om/zi];

q_g = 120 l/om/zi conform tabel 1 din SR 1343-1/2006, pentru zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu prepararea individuala a apei calde;

N_{loc.} – numarul de persoane zona agrement:

- 16 casute de vacanta (camping) x 2 locuitori per casuta = 32 locuitori;

q_g – debitul specific de apa pentru nevoi gospodaresti [l/om/zi];

q_g = 110 l/om/zi conform tabel 2 din SR 1343-1/2006, pentru zone de camping / casute de odihna;

Cerinta de apa

$$C = K_p \times K_s \times \sum N_g = 1,1 \times 1,05 \times 10,72 = 12,38 \text{ m}^3 / \text{zi}$$

C – cerinta de apa;

K_p – coeficient de majorare a necesarului de apa pentru a tine seama de volumele de apa care nu

aduc venit; K_p = 1,10 pentru sisteme noi, conform paragraf 1.7 din NP 133/2013;

K_s – coeficient de servitute pentru acoperirea necesitatilor proprii ale sistemului de alimentare

cu apa; K_s = 1,05 conform paragraf 1.7 din NP 133/2013;

2. DEBITE CARACTERISTICE ALE NECESARULUI DE APA

- Debitul mediu zilnic $Q_{zi\ med}$:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \times \sum_{k=1}^n \left[\sum_{i=1}^m N(i) \times q_s(i) \right] = \frac{1}{1000} \times [60 \times 120 + 32 \times 110] = 10,72 \text{ m}^3/\text{zi}$$

- Debitul zilnic maxim $Q_{zi\ max}$:

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi} = 10,72 \times 1,3 = 13,94 \text{ m}^3/\text{zi}$$

K_{zi} – coeficientul de variatie zilnica, $K_{zi} = 1,3$ conf. Tabel 1 SR 1343-1/2006 pentru zona 3 (zone cu gospodarii cu instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu preparare centralizata a apei calde);

- Debitul orar maxim $Q_{orar\ max}$:

$$Q_{orar\ max} = \frac{1}{24} \times Q_{zi\ max} \times K_{or} = 13,94 \times 2 = 1,16 \text{ m}^3/\text{h}$$

K_{or} – coeficientul de variatie orara $K_{or} = 2$ conf. Tabel 3 SR 1343-1/2006 pentru un numar total de locuitori ai localitatii sau zonei ≤ 10000 ;

- Debitul de apa necesar pentru refacerea rezervei de incendiu:

- n – numarul de incendii simultane, care conf. Tabel 4 SR 1342-1/2006 pentru zone de locuit cu un numar ≤ 5000 locuitori, este de 1 incendiu simultan, $n = 1$;

- Q_{ie} – debitul de calcul pentru incendiu exterior, care conf. Tabel 4 SR 1342-1/2006 pentru zone de locuit cu un numar ≤ 5000 locuitori, si cladiri cu pana la 4 niveluri este $Q_{ie} = 5 \text{ l/s}$;

- timpul teoretic de functionare, $T_e = 180$ minute;

- volumul de apa pentru stingerea incendiului de la hidranti exteriori:

$$V_i = 5 \text{ l/s} \times 180 \text{ min} \times 60 \text{ sec} = 54 \text{ m}^3$$

- necesarul de apa pentru refacerea rezervei de incendiu:

$$Q_{RI} = 24 \times \frac{V_{RI}}{T_{ri}} = 24 \times \frac{54}{24} = 54 \text{ [m}^3/\text{zi]} = 2,25 \text{ m}^3/\text{h} = 0,63 \text{ l/s}$$

T_{ri} – timpul de refacere al rezervei de incendiu [h];

$T_{ri} = 24$ [h] (conform SR 1343/1-2006, Tabel 6);

V_{RI} – volumul rezervei intangibile de incendiu [m³];

$$\underline{V_{RI} = V_i + V_{cons} = 54 + 2,44 = 56,44 \approx 57 \text{ mc}}$$

$$V_{cons} = a \times Q_{or\ max} \times T_e = 0,7 \times 1,16 \times 3 \approx 2,44 \text{ mc}$$

a – coeficient cu valoarea 0,7 pentru retele de joasa presiune (stingerea incendiilor se face cu ajutorul motopompelor formatiilor de pompieri);

Debitele necesare sunt:

$$Q_{ZI\ MED} = 10,72 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{ZI\ MAX} = 13,94 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{ORAR\ MAX} = 1,16 \text{ m}^3/\text{h} = 0,32 \text{ l/s}$$

3. DIMENSIONARE REȚEA DE APA

Dimensionarea rețelei de distribuție s-a făcut la debitul :

$$Q_D = Q_{ORAR\ MAX} = 0,32\ I/s$$

$$Q_{RI} = 0,63\ I/s$$

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa} = 0,32 + 0,63 = 0,95\ I/s$$

4. CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă:

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 10,72\ m^3/zi = 0,12\ I/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 13,94\ m^3/zi = 0,16\ I/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,16\ m^3/h = 0,32\ I/s$$

Volum bazin vidanjabil

$$V_{bv} = 1,1 * Q_{uzimed} * n_{zile} = 1,1 * 10,72 * 20 = 236,5mc \approx 250mc$$

4. CANALIZARE PLUVIALĂ

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470 - „Ploi maxime” debitul de apă pluvială se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S * \emptyset * i * m\ [I/s]$$

Q_{pl} – debitul ploii de calcul [I/s];

\emptyset – coeficientul mediului de curgere;

i – intensitatea ploii de calcul [I/s.ha];

m – coeficientul de reducere al debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul;

$m = 0,8$ la timp de ploaie $t < 40$ m;

Suprafața totală a zonei studiate este de **19400 m²** = 1,94 ha.

Teren pentru construcții: $S = 7500\ m^2$

Teren zona agrement $S = 7049\ m^2$

Spații verzi: $S = 2142\ m^2$

Drumuri: $S = 2709\ m^2$

Suprafețele calculate:

Construcții locuințe (POT 35%): $S = 2625\ m^2$, coef. scurgere $\emptyset = 0,90$

Zona agrement (POT 35%) $S = 2467\ m^2$, coef. scurgere $\emptyset = 0,90$

Drumuri $S = 2709\ m^2$, coef. scurgere $\emptyset = 0,85$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2;

t = durata ploii;

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} \text{ [min]}$$

$t = 10$ minute (conform SR 1846-2 durata minima a ploii de calcul pentru zone de deal cu panta de 1 ... 5 % nu poate fi mai mica de 10 minute);
 $i = 220$ l/s*ha - pentru durata de 10 minute și frecventa de 1/2;

Debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor:

$$Q_{PL} = (0,26 \times 0,90 + 0,25 \times 0,90) \times 220 \times 0,8 = 80,78 \text{ l/s.}$$

Debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor:

SNH + BR:

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 3 + 290/100 = 5,9 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 3$ minute pentru zona de deal cu pante medii 1 ... 5%;

$v_a = 100$ m/min;

-lungimea colectorului este de 290 m ;

$t = 10$ minute (conform SR 1846-2 durata minima a ploii de calcul pentru zone de deal cu panta de 1 ... 5 % nu poate fi mai mica de 10 minute);

$i = 220$ l/s*ha - pentru durata de 10 minute și frecventa de 1/2;

- suprafata drumurilor de pe care se colecteaza apele pluviale, $S = 2709$ m²;

$$Q_{PL} = 0,27 \times 0,85 \times 220 \times 0,8 = 40,39 \text{ l/s.}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V_{BR} = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{pl} \times k_1 \text{ [m}^3\text{]}$$

V_{BR} – volumul bazinului de retentie [m³];

t_r – timpul de retentie, min. 20 minute;

t_c – timpul de concentrare (durata ploii de calcul), in minute;

Q_{pl} – debitul maxim al ploii de calcul [l/s];

k_1 – coeficientul de transformare al unitatilor de masura, $k = 0,06$;

$$V_{BR} = \frac{1}{2} \times 400/10 \times 40,39 \times 0,06 = 48,47 \text{ m}^3 \approx 50 \text{ m}^3$$

Debitul total de apa pluviala de pe suprafata drumurilor si de pe suprafata acoperisurilor cladirilor

$$Q_{PL\ TOTAL} = 80,78 \text{ l/s} + 40,39 \text{ l/s} = 121,17 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}}/1.000 = \text{m}^3/\text{an}$$

$$V_{\text{anual}} = 121,17 \times 10 \times 60 \times 100/1.000 = 7270,2 \text{ m}^3/\text{an.}$$

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și energie termică

Se va detalia ulterior.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se propune amplasarea unui POST DE TRANSFORMARE prefabricat, racordat la LEA 20kV existentă.

De la postul de transformare propus vor pleca rețele electrice subterane, de la care se va racorda, prin firide de distribuție E2-4, blocurile de protecție și masura (BPM) ale fiecărui imobil.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 125W montate pe stalpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. E-Distribuție Banat S.A. sau alți proiectanți autorizați, și vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

La proiectarea și realizarea lucrărilor se vor respecta prevederile tuturor normativelor, standardelor și legislația în vigoare.

Soluțiile prezentate sunt orientative. Soluția finală de racordare va fi stabilită de furnizorul de electricitate proprietarul rețelei LES 20kV, la momentul realizării proiectului de racordare (ATR).

3.6.6. Telecomunicații și televiziune în cablu

Retelele de telecomunicații și televiziune prin cablu se vor realiza prin grija beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelelor de telecomunicații și cablare TV la operatorii de specialitate din zonă, de la care se vor realiza bransamente individuale la imobile.

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individual la fiecare clădire. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

3.6.7. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la baza de colectare a deșeurilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu, nu sunt poluante; se propune o strictă atenție în procesul de colectare a deșeurilor pe categorii. Instalațiile de încălzire vor fi bazate în

principal pe sisteme de pompe de căldură performante pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe; se vor folosi soluții tehnice bazate pe energia verde, prin montarea de panouri solare pentru producerea apei calde menajere, panouri fotovoltaice, atât în zona de locuire experimentală, cât și în zona de agrement.

2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Având în vedere că în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare menajeră, se propune executarea unui bazin etans vidanjabil, pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse prin P.U.Z.. Distanța de protecție sanitară stabilită pentru bazinul vitanjabil etanș este de 15 m, față de cea mai apropiată clădire de locuit, iar distanța dintre bazinul vitanjabil etanș și forajul propus este de 105 m. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca. 250 mc.

Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firmă specializată.

3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare dintre parcelele propuse spre dezvoltare va fi prevăzută cu o platformă betonată și împrejmuțată pentru depozitarea deșeurilor, cu puștele în care deșeurile vor fi colectate diferențiat, pe tipuri de deșeurii după cum urmează:

Hârtie și carton – cod 20 01 01

Sticlă – cod 20 01 02

Materiale plastice – cod 20 01 39

Metale – cod 20 01 40

Acestea vor fi preluate și transportate de operatorul local de salubritate pe bază de contract.

4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări maluri, plantări de zone verzi

Propunerea de dezvoltare nu presupune operațiuni care pot duce la degradări ale terenurilor, care să presupună o recuperare ulterioară și nici la lucrări de consolidare a unor eventuale maluri. Sunt prevăzute lucrări de plantare de spații verzi în zone special rezervate.

5. Organizarea sistemelor de spații verzi

În zonă, procentul de spații verzi în suprafață compactă este de 11,04% din suprafața totală, procent care depășește minimul necesar. Pe lângă acestea, în perimetrul fiecărei parcele vor fi asigurate spații verzi reprezentând minimum 20% din suprafața fiecărei parcele.

6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul nu se află în zona cu patrimoniu arheologic și nici în zona de protecție a unor situri sau monumente istorice.

7. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Parcul Național Cheile Nerei – Beușnița poate fi considerat o arie naturală importantă, cu zone deosebit de frumoase și cu un potențial turistic ridicat. Dezvoltarea ecoturismului ar putea reprezenta cea mai bună alternativă pentru a combate probleme actuale pe care le are în prezent parcul și poate contribui la realizarea obiectivelor economice, sociale și culturale (combaterea sărăciei, îmbunătățirea calității vieții, dezvoltarea și menținerea unei economii viabile și eficiente), protejând în același timp și mediul înconjurător.

Microregiunea Sasca Montană are toate șansele să devină un spațiu geografic rural cu o dezvoltare continuă, unde să se aplice strategii și programe de dezvoltare rurală, o dezvoltare sustenabilă care să impulsioneze industria turismului și a ospitalității. Ținând cont de toate aceste aspecte, dar și de faptul că zona studiată prin prezentul PUZ se află amplasată la intersecția a două direcții principale prin intermediul cărora este valorificat turismul local, considerăm că zona propusă de agreement (cazare de scută durată în unități mici, gen căsuțe), susține dezvoltarea turismului din zonă.

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

Se preconizează modernizarea căilor de circulație existente și crearea unor noi căi de circulație care să deservească atât dezvoltarea propusă, cât și zonele adiacente care sunt propuse spre dezvoltare.

În ceea ce privește rețelele edilitare, acestea vor fi dezvoltate local până în momentul în care sistemele centralizate ale localității vor cuprinde și zona studiată.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

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

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

1.a. gradul în care planul sau programul 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;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Activitățile propuse creează oportunitate pentru dezvoltarea întregii zone, ele deserving atât zona studiată, cât și întreaga localitate și chiar întreaga zonă.

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

Propunerea de urbanism care sta la baza întregului demers al proiectului, se încadrează în prevederile strategiei de dezvoltare sustenabilă ale localității Slatina Nera. Prin propunerile viitorului Plan Urbanistic General al Comunei Sasca Montana (PUG care se află în lucru), zonele de locuințe cu funcțiuni complementare de mică înălțime, sunt funcțiuni premise pentru aceasta zonă. Soluțiile propuse prin PUZ preiau strategiile de dezvoltare din zonă, asumate de autoritățile locale și județene.

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

Actualmente terenul este în extravilan, dar prin promovarea planului urbanistic, terenul va fi trecut în intravilanul localității. Apariția spațiilor verzi, consistentă ca pondere din totalul suprafeței aduc un plus de valoare zonei. Toate demersurile propuse prin studiul de față

promovează o dezvoltare durabilă a noilor zone urbanizate. Zonele verzi propuse pot deveni un pol de coagulare a comunității prin activitățile de practicare a mișcării în aer liber.

1.d. problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism de creare a unei zone de locuințe experimentale și a unei zone de agrement nu afectează mediul. Ele aduc un puls de valoare zonei prin alocarea unui procent generos de spații verzi, mult mai generos decât în cazul altor dezvoltări similare. Nu sunt permise activități poluante în interiorul zonei studiate.

1.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).

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. Evacuarea deșeurilor rezultate din activitățile propuse în zonă se va practica exclusiv în sistem controlat de către un operator acreditat în acest sens de autoritățile locale.

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

2.a. probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul cu caracter agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații verzi noi.

2.b. natura cumulativă a efectelor;

Totalitatea efectelor apărute datorită implementării proiectului duc către definirea caracterului de zona de agrement și de locuințe experimentale.

2.c. natura transfrontieră a efectelor;

Nu se produc efecte transfrontaliere.

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

Datorită implementării reglementărilor propuse prin studiul de față, nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană și nici efecte negative pentru mediu.

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

Efectele produse prin implementarea programului propus prin studiul de față, sunt de importanță redusă, raportat la zona geografică în care ne aflăm, dar și la dimensiunea localității Slatina Nera. Studiul își propune să reglementeze un areal restrâns (19 400 mp și zonele adiacente, prin relaționarea căilor de circulație propuse cu cele existente în zonă).

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

2.f.i. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

– nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniul natural care să fie afectat.

2.f.ii depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

– nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii folosirea terenului în mod intensiv;

– nu e cazul. Propunerile făcute prin PUZ nu duc către o folosire în mod intensiv a terenului.

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

Nu e cazul. În perimetrul studiat nu sunt zone sau peisaje protejate care sunt recunoscute pe plan internațional, național sau comunitar.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Suprafețele rezervate căilor de circulație propuse vor fi cedate de către beneficiar în favoarea Consiliului Local Comuna Sasca Montană și va fi trecut în proprietatea publică a statului.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile strategiei de dezvoltare sustenabila a localității Slatina Nera.
- Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor edificabile, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

- Întreaga investiție se face pe un teren de 19 400 mp, aflat în proprietatea beneficiarului

Întocmit,
arh. urb. Cosmin Sandu BLOJU



CUPRINS

DISPOZIȚII GENERALE REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

1.2 Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă de agrement și zonă de locuințe, extravilan loc. Slatina Nera, com. Sasca Montană, jud. Caraș-Severin.

1.3 Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

1.5 Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.6 Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al PUZ - Dezvoltare zonă de agrement și zonă de locuințe, extravilan loc. Slatina Nera, com. Sasca Montană, jud. Caraș-Severin, stau în principal:

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificări și completări ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata 1998;

Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicata 2007;

Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005 actualizată 2022;
Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
Legea nr. 219/2019 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a Zone de risc natural;
HG nr. 525/1996, modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
HG 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
HG 26/2006 privind organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
Codul civil;
Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.
Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

De asemenea a fost consultat Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/2000.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean;
P.U.G. Sasca Montana în lucru;
Baza topografică formată din planuri;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului propus reglementării.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale. Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie specifică.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole

Terenurile agricole situate în intravilan vor fi încadrate în regimul juridic de teren cu construcții prin scoatere din circuitul agricol în mod definitiv conform legii.

Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone ale cursurilor de apă

În zona studiată nu există cursuri de apă.

Sursele de apă subterane vor fi protejate prin instituirea de zone de protecție sanitară stabilite pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Primăria Comunei Sasca Montană va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Sasca Montană.

În cadrul arealului studiat nu au fost sesizate zone expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Sasca Montană.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

În cadrul arealului studiat nu există și nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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.

Costurile necesare extinderilor rețelelor edilitare vor fi conform Planului de Acțiune anexat. Costurile de branșare individuala vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelelor. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare fata de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone functionale propuse), amplasare in interiorul parcelei, parcelare, inaltimea constructiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite in capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ-uri aprobate anterior, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal actual se propune realizarea unor drumuri conform planșei „Reglementări urbanistice”, care vor fi cedate domeniului public.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Generalități

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr.

119/2014 actualizat, pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri.

Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute și planul de aliniere fără nici o depășire.

Orientarea față de punctele cardinale

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ se pun probleme de însorire și iluminat natural în cazul zonei de locuințe.

Se recomandă asigurarea posibilității dublei orientări pentru spațiile interioare și se evită orientarea exclusiv la nord. Orientare nord se recomandă în cazul spațiilor tehnice și a anexelor.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: copertine, parasolare sau termopane-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest;

Amplasarea față de drumuri publice

În prezent accesul la amplasament se face pe rețeaua de drumuri din zonă, drumurile județene DJ 571 și DJ 571C, prin intermediul cărora se face legătura directă cu localitățile învecinate și mai departe cu orașele Oravița și Moldova Nouă.

Pentru deservirea rutieră a parcelelor studiate se propune realizarea unei rețele de străzi care să asigure continuitatea tramei reglementate anterior.

În acest sens se propune:

Realizarea unei căi de circulație pe relația Est-Vest, care alimentează interiorul zonei studiate și face legătura între cele două artere din zonă, DJ 571 și DJ 571C.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele pluviale de pe drumuri, parcări și acoperișurile clădirilor vor fi colectate prin canalizare pluvial, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi, stocate într-un bazin de retentive, de unde surplusul va fi descărcat controlat prin pompă în canalul de desecare existent, în limita debitului de transport.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate

Zona studiată nu se află în apropierea unei căi ferate.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Drumurile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi cedate domeniului public și vor fi prevăzute cu trotuare și spații verzi de aliniament, care se vor intersecta cu partea carosabilă în dreptul intersecțiilor prin zone special semnalizate.

Se prefigurează astfel:

- retragere de 5.00m față de aliniament a zonei agrement și de locuire experimentală;

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei, va respecta condițiile:

- 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);
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Se prefigurează astfel:

- retragere de 5,00m față de aliniament a zonei de agreement și de locuire experimentală;
- retragere de min. 2,00m față de limitele laterale a zonei de implantare a clădirilor în zona de agreement și de locuire experimentală;
- retragere de min. 10,00m față de spatele parcelei a zonei de implantare a clădirilor în zona de agreement și de locuire experimentală;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru deservirea rutieră a parcelelor studiate se propune realizarea unei rețele de străzi coerente care să satisfacă nevoile zonei propuse a fi reglementate prin PUZ în discuție.

Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accesuri carosabile, accesuri pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de alimentare cu energie termică, apă și gaze naturale sau rețele de canalizare.

Alimentarea cu apa

Sursa de apa pentru consum menajer si refacere rezerva de incendiu pentru constructiile propuse va fi un foraj de adancime ($Q \sim 1 \text{ l/s} = 3,6 \text{ mc/h}$) si o gospodarie de apa, amplasate in zona verde, din partea nord-estica a terenului. Gospodaria de apa va fi formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de apa potabila care va include si rezerva de apa pentru stingerea incendiilor ($V=71 \text{ mc}$). Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibila multietajata din inox, cu convertizor de frecventa pentru asigurarea unui debit de apa variabil in functie de

necesitati si pentru economie de energie. Distanța de protecție sanitară stabilită pentru foraj este dată de un cerc cu raza de 15 m, zonă în care nu se vor executa clădiri de locuit, iar pentru gospodăria de apă va fi de minim 20 m față de cea mai apropiată construcție pentru locuințe.

Cabina forajului va fi de construcție subterana, din beton monolit.

Caminul va fi echipat cu apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită, robineti de sectionare, clapeta de sens, vas de expansiune și presostate de minim și maxim. Reteaua de alimentare cu apă propusă, în lungime de aproximativ 310 m, se va realiza din teava de polietilena de înaltă densitate PEHD, Pn 10, D.110 mm, SDR17, se va amplasa în zona verde a strazilor proiectate prin P.U.Z., astfel încât să existe câte un bransament (camin de bransament) pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat pe un pat de nisip, sub adâncimea minim de protecție împotriva înghețului.

Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu Dn 80mm, amplasați astfel încât distanța maximă între doi hidranți să nu depășească 100 metri, totodată se vor respecta prevederile P118/2-2013 referitoare la distanțele de amplasare față de suprafața carosabilă și față de clădiri astfel: maxim 2 metri față de suprafața carosabilă și minim 5 metri față de limita de proprietate a imobilelor. Presiunea apei în rețeaua de distribuție propusă va fi de minim 0,7 bar (7mCA) și de maxim 6 bar (60mCA).

Pentru fiecare parcelă se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat, amplasat la cca. 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele, în exteriorul limitei de proprietate.

În punctele de intersecție ale rețelei de distribuție a apei propuse se vor monta camine de vane, sau vane îngropate, cu rol de sectionare a rețelei în caz de intervenție.

Debite de apă rezultate din breviarul de calcul:

$$Q_{ZI\ MED} = 10,72 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{ZI\ MAX} = 13,94 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{ORAR\ MAX} = 1,16 \text{ m}^3/\text{h} = 0,32 \text{ l/s}$$

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \rightarrow Q_{sursa} = 0,32 + 0,63 = 0,95 \text{ l/s}$$

Canalizare

Având în vedere că în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare menajeră, se propune executarea unui bazin etans vidanjabil, pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse prin P.U.Z. Distanța de protecție sanitară stabilită pentru bazinul vidanjabil etanș este dată de 15 m, față de cea mai apropiată clădire de locuit, iar distanța dintre bazinul vidanjabil etanș și forajul propus este de 105 m.

Pe amplasamentul studiat, se propune executarea unei rețele de conducte pentru colectarea apelor uzate menajere, în lungime de aproximativ 206 m, care să deservească construcțiile (consumatorii) propuse prin P.U.Z.

Reteaua de canalizare menajeră se va fi realizată din tuburi din PVC-U, Ø 250 mm, SN8, se va amplasa pe strazile nou create astfel încât să existe câte un racord pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat pe un pat de nisip, sub adâncimea minim de protecție împotriva înghețului.

Reteaua de canalizare va include pentru o bună funcționare în exploatare, construcții de tipul caminelor de vizitare Ø 1000mm, din beton prefabricat (de linie, intersecție, schimbare de direcție, rupere de pantă), racorduri (camine de racord) și lucrări speciale de tipul subraversari (dacă este cazul).

Reteaua de canalizare menajeră propusă va funcționa gravitațional, și va prelua strict apele uzate menajere, pe care le va descarca în bazinul etans vidanjabil, localizat în spațiul verde, în apropierea accesului pe parcelă dinspre DJ 571, amplasat îngropat și oferind acces

autospecialiei pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca. 250 mc.

Beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii de vidanjare cu o firma specializata.

Debite de canalizare menajera rezultate din breviarul de calcul:

$$Q_{UZI\ MED} = 10,72 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 13,94 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,16 \text{ m}^3/\text{h} = 0,32 \text{ l/s}$$

Apele pluviale

Apele pluviale, posibil infestate cu hidrocarburi, de pe suprafata drumurilor si parcarilor din zona P.U.Z.-ului vor fi colectate prin guri de scurgere, fiind preluate de o retea de canalizare pluviala in lungime de aproximativ 308 m, realizata din conducte de PVC-U SN8 cu mufa si garnitura de cauciuc, montate ingropat, si dirijate catre un separator de hidrocarburi (SNH) prevazut pe amplasament, in spatiul verde. Pe traseul retelei de canalizare pluviala s-au prevazut camine de vizitare prefabricate din beton cu diametrul de \varnothing 1000mm.

Reteaua de canalizare pluviala se va monta ingropat in pamant pe un pat de nisip, sub adancimea minim de protectie impotriva inghetului.

Separatorul de hidrocarburi va fi din beton prefabricat si va fi prevazut cu filtru coalescent si colector de aluviuni, fiind propus spre amplasare in zona verde.

Dupa trecerea prin separatorul de hidrocarburi, apa pluviala va fi colectata intr-un bazin de retentie cu volumul util $V_u = 50$ mc, prefabricat din beton, sau realizat monolit. Bazinul de retentie se va amplasa de asemenea in zona verde, dupa separatorul de hidrocarburi.

Apele pluviale pre-epurate, astfel colectate in bazinul de retentie, vor fi folosite la stropirea spatiilor verzi, sau vor fi evacuate controlat, prin pompare, in santul de colectare ape pluviale, existent de-a lungul DJ 571C. Evacuarea apei din bazinul de retentie in santul de colectare ape pluviale se face printr-o gura de descarcare, prevazuta cu vana de inchidere ingropata.

Lungimea conductei de refulare de la bazinul de retentie pana la gura de descarcare este de $L \approx 5$ m.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate cu ajutorul pantelor de scurgere fiind evacuate prin jgheaburi si burlane si dirijate spre zona verde din interiorul parcelelor, infiltrandu-se in sol, acestea fiind considerate conventional curate.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind de asemenea considerate conventional curate.

Totodata pentru fiecare parcela pe care se vor amenaja platforme betonate si/sau parcuri, se vor prevedea sisteme independente de colectare a apelor pluviale, cu separatoare de hidrocarburi si bazine de retentie. Apele pluviale pre-epurate colectate in bazinele de retentie vor fi evacuate controlat, prin pompare, in reseaua de colectare apa uzata menajera propusa. Pentru a nu exista pericolul de inundare al retelei de canalizare menajera, bazinele de retentie se vor dimensiona astfel incat sa permita retinerea temporara a unui volum de apa corespunzator si evacuarea pe o durata mai mare de timp.

Debite de apa pluviala rezultate din breviarul de calcul:

$$Q_{PL} = 80,78 \text{ l/s} - \text{debitul de apa pluviala de pe suprafata acoperisurilor cladirilor};$$

$$Q_{PL} = 40,39 \text{ l/s} - \text{debitul de apa pluviala de pe suprafata drumurilor};$$

$$V_{BR} = 50 \text{ m}^3 - \text{volum bazin de retentie};$$

$$V_{\text{anual}} = 7270,2 \text{ m}^3/\text{an} - \text{volumul anual al apelor pluviale};$$

Alimentare cu căldură

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin montarea de sisteme proprii de alimentare cu energie termica.

Alimentarea cu energie electrică

În zona vor apărea noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 10 locuințe individuale, înălțime maxim P+1E+M 10 x 32 kW / casa. $k_s = 0,7$, $k_u = 0,6$	$P_i = 320 \text{ kW};$ $P_c = 192 \text{ kW};$
- zona de agrement (aprox. 16 casute) 16 x 12 kW $k_s = 0,7$, $k_u = 0,6$	$P_i = 192 \text{ kW}$ $P_c = 115 \text{ kW}$
- iluminat stradal 18 LL x 0,125 kW / LL	$P_i = 2,25 \text{ kW}$ $P_c = 2,25 \text{ kW}$

TOTAL	$P_i = 514,25 \text{ kW}$ $P_c = 309,25 \text{ kW}$
-------	--

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se propune amplasarea unui POST DE TRANSFORMARE prefabricat, racordat la LEA 20kV existentă.

De la postul de transformare propus vor pleca rețele electrice subterane, de la care se va racorda, prin firide de distribuție E2-4, blocurile de protecție și masură (BPM) ale fiecărui imobil.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 125W montate pe stalpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. E-Distribuție Banat S.A. sau alți proiectanți autorizați, și vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

Rețelele de telecomunicații și televiziune prin cablu se vor realiza prin grija beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelelor de telecomunicații și cablare TV la operatorii de specialitate din zonă, de la care se vor realiza bransamente individuale la imobile.

La proiectare și realizarea lucrărilor se vor respecta prevederile tuturor normativelor, standardelor și legislația în vigoare.

Soluțiile prezentate sunt orientative. Soluția finală de racordare va fi stabilită de furnizorul de electricitate proprietarul rețelei LES 20kV, la momentul realizării proiectului de racordare (ATR).

Telecomunicații și televiziune în cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individual la fiecare clădire. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Alimentare cu gaze naturale

Se va detalia ulterior.

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la baza de colectare a deșeurilor.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În apropierea parcelelor reglementate, există rețele de utilități publice, cum ar fi rețele de energie electrică.

Astfel, se propune extinderea rețelelor publice disponibile în apropiere, urmând ca noii beneficiari să aibă posibilitatea de bransare individuală.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

Pentru a putea fi construibilă, orice parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- forma parcelei: suprafața minimă: 500mp; front stradal minim: 12m; adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- posibilitatea realizării accesului la drumurile publice, direct sau prin servitute
- va avea asigurată alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică, prin racordarea la utilitățile existente în zonă sau, în lipsa acestora, prin rezolvarea lor individuală și independentă pe parcelă de către beneficiar, acestea urmând a asigura funcționalitatea noii clădiri.

Sunt admise comasări pentru maxim două parcele cu aceeași funcțiune, cu respectarea condițiilor din paragraful anterior, cu respectarea indicilor urbanistici și respectarea tipologiei funcțiunii reglementate anterior.

Nu se admite comasarea parcelelor ce au funcțiuni diferite. În cazul alipirii a două parcele cu aceeași funcțiune, se vor respecta reglementările prezentului RLU.

Nu se admite dezmembrarea parcelelor mai mici de 600 mp.

Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta următoarele:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 și Ordinului nr. 994/2018) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- se pot realiza subsoluri sau demisoluri; nivelul îngropat se consideră demisol dacă, cota parterului este la cel puțin 1.00 m față de cota terenului natural;
- înălțimea maximă a construcțiilor la coama este de 9.00m;
- regimul maxim de înălțime va respecta următoarele:
 - zona de locuințe experimentale cu clădiri: D+P, D+P+1E, D+P+1E+M
 - zona de agrement cu clădiri: D+P, D+P+1E, D+P+1E+M

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Considerații generale

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

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

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor pentru locuire experimentală și a clădirilor pentru servicii vor fi culori armonizate în general.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 40° - sau învelitori tip terasă.

În cazul în care clădirea este prevăzută cu mansardă, aceasta va fi obligatoriu structurată pe un singur nivel.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

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

Parcaje

Necesarul de parcaje se stabilește conform normelor în vigoare, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996 și P 132-93.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

Distanța minimă dintre parcajele din zona de agrement (destinate staționării rulotelor pe termen scut) și clădirile de locuit trebuie să fie de minim 15 m.

Spații verzi și plantate

Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

Schimbarea destinației terenurilor înregistrate ca spații verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin PUZ, conform legii 24/2007 cu modificări și completări ulterioare.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

Sunt permise cu condiții amplasarea pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Sunt interzise amplasarea în zona spațiilor verzi a punctelor de colectare a deșeurilor, asfaltarea circulațiilor, orice construcție realizată din materiale cu impact ecologic mare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta un arbore la fiecare 200 m² de spațiu liber în jurul construcției.

Conform prevederilor aprobate prin legea 24/2007, este obligatoriu asigurarea unui minim de 5% spații verzi cu caracter public.

Ca tipologie de amenajare a spațiului verde se vor folosi specii locale de arbori și arbuști presărate în câteva locuri de spații special amenajate pentru copii, toate acestea deservite și conectate de o rețea de trasee pietonale și piste de biciclete.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea construcțiilor față de aliniamentul stradal poate fi amenajat cu spații verzi, plantații de protecție, parcaje și amenajări peisagere.

Împrejmuiri

Autorizarea diferitelor categorii de împrejuriri se va face tinand seama de aspectul exterior al acestora in corelatie cu aspectul general al zonei. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Imprejuririle noi vor prelua elemente caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc. In cazul in care imprejuririle noi nu se alipesc la imprejuriri vechi valoroase, se recomanda ca soclul sa aiba o inaltime maxima de 45-60 cm, iar in partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime totala de 1,80 m masurati de la nivelul trotuarului.

In partea dinspre frontul stradal imprejurirea va putea fi transparenta, sau gard viu, iar pe partile laterale si spate poate fi atat transparenta cat si opaca dar cu o inaltime de maxim 2,00 m. Portile imprejuririlor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona studiată va fi împărțită în principal în două zone funcționale. Astfel, cele două zone funcționale majore sunt:

- zona de locuințe experimentale – aceasta va fi amenajată pentru a susține în principal activități de observare la scară reală, efectele induse de turbinele eoliene amplasate în apropiere
- zona de agrement – va cuprinde zona destinată funcțiunilor de cazare de scurta durată, campare, recreere și petrecere a timpului liber într-un cadru deosebit, etc.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Procent de ocupare al terenului: POT existent - 0%

Procent de ocupare al terenului: POT propus locuințe experimentale - 30%

Procent de ocupare al terenului: POT propus agrement - 35%

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT existent – 0

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus locuințe experimentale – 0,5

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT propus agrement – 0,5

Procent drumuri, alei, platforme de minim 10%, din totalul parcelei studiate

Procent zone verzi de minim 5-7%, din totalul parcelei studiate

ZONA ZLe – Zonă de locuințe experimentală cu maxim 2 unități locative pe parcelă, cu regim maxim de înălțime D+P+1E+M

Generalități

1. Tipurile de sub-zone funcționale:

- Zonarea funcțională propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este detaliată în planșa Reglementări urbanistice și cuprinde:
 - subzonă de locuințe experimentale cu maxim 2 unități locative pe parcelă, regim de înălțime maxim: D+P+1E+M.
 - spații verzi.

2. Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă este cea de locuință sezonieră, compusă din locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă, destinată observării la scară reală a efectelor induse de turbinele eoliene, de observare și monitorizare a efectelor folosirii energiilor verzi în mediul construit; locuințe care vor putea fi ocupate de personalul ce deservește zona de agrement, personalul de întreținere al turbinelor și/sau loc de practică pentru studenți și masteranzi (inginerie, mediu, biologi, etc.) .

3. Funcțiuni complementare admise:

- staționare autovehicule;
- construcții și rețele tehnico-edilitare;
- accesuri carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- spații verzi amenajate;

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

4. Utilizări permise:

- locuințe sezoniere cu maximum 2 unități locative pe parcelă
- este permisă utilizarea unor spații pentru sedii de firme cu birouri pentru maxim 5 angajați, sedii ONG-uri, fundații;
- construcții tehnico edilitare și rețele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).

5. Utilizări permise cu condiții:

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

6. Interdicții temporare de construire:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

7. Interdicții definitive de construire:

- activități industriale și de producție sau orice alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, comercializare substanțe periculoase (insecticide, pesticide etc.);
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deșeuri.
- altă tipologie de locuire decât cea permisă

ZONA Ag – ZONA DE AGREMENT

Generalități

1. Tipurile de sub-zone funcționale:

- Zonarea funcțională propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este detaliată în planșa Reglementări urbanistice și cuprinde:
 - subzonă agrement;
 - circulații interioare;
 - spații verzi.

2. Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona unde se permite realizarea de construcții pentru agrement, cazare de scurtă durată, campare, spații verzi;

3. Funcțiuni complementare admise:

- ștrand, parc;
- staționare autovehicule;
- construcții și rețele tehnico-edilitare;
- accesuri carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- spații verzi amenajate și de protecție;

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

4. Utilizări permise:

- clădiri destinate funcțiilor de servicii, cazare și alimentație publică;
- terenuri de sport și de agrement;
- piscine;
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;
- construcții specifice funcțiunii de dotări și servicii de interes general indispensabile exploatarei zonei;
- construcții administrative/servicii destinate personalului;
- construcții tehnico-edilitare și rețele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;

- spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, coșuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc).

5. Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

6. Interdicții temporare de construire:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

7. Interdicții definitive de construire:

- funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;
- activități industrial si de productie care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;

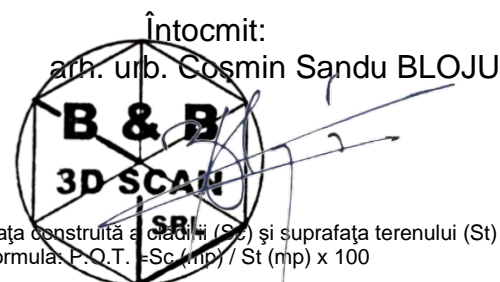
V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din prezentul REGULAMENT LOCAL DE URBANISM.

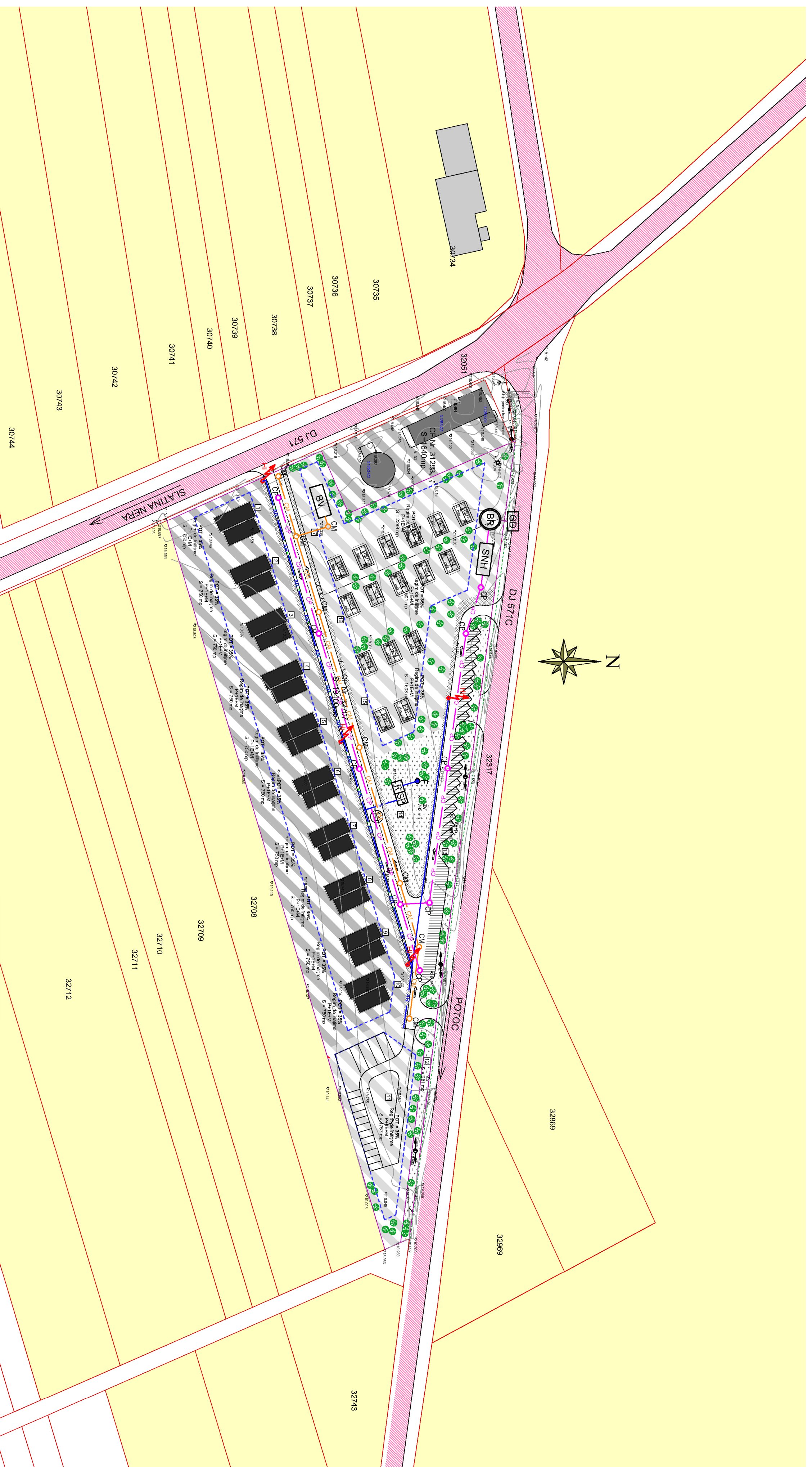
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit:
arch. urb. Cosmin Sandu BLOJU



*P.O.T. (procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită a clădirii (Sc) și suprafața terenului (St) pe care se amplasează construcția supusă autorizării. Se exprimă în procente, după formula: $P.O.T. = Sc (mp) / St (mp) \times 100$

**C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului. Se exprimă în unități, după formula:
 $C.U.T. = Sd (mp) / St (mp)$



Legenda	
	HI hidrant exterior de incendiu supratelan, Dn 80mm
	AR conducta apa potabila propusa in zona PUZ, PEHD D. 110mm
	CM canalizare menajera propusa in zona PUZ, PVC-U Ø 250mm
	CP canalizare pluviala propusa in zona PUZ, PVC-U Ø 315mm - Ø 500mm
	CP canalizare pluviala retutare propusa in zona PUZ, PEHD D. 90mm - 110mm
	GD gura de deversare
	SNH separator de namol si hidrocarburi
	BR bazin de retentie ape pluviale
	F foraj de adancime
	R rezervor de apa
	SP statie de pompare apa potabila s incendiu
	BV bazin vidantabili apa uzata menajera

VERIFICATORI		SEMNA TURA		CERINȚA		REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA	
EXPERT							
PROIECTANT GENERAL	S. C. B&B 3D SCAN S.R.L.		C.U.I. 396627997		Beneficiar: BULGA FLORIN TRIFAN		
JUD. TIMIS, LOC. CHIBAU, FORGA CINTR. 111, +40722629.306 - jobscan@gmail.com PMD INSTALATII & CONSTRUCTII S. R. L. C.U.I. 34468473, tel: 0765.792.289 str. Gheorghe Dabassy nr. 1315 sc. A, ap. 30, nr. 11, Timisoara, Jud. Timis							
SPECIFICATIE		NUME	SEMNA TURA	Scara:		Titlul proiectului:	
SEF PROIECT		Ing. Dragos PICU		1:1000		P. U. Z. - DEZVOALTARE ZONA DE AGREMENT SI ZONA DE LOCUINTA	
PROIECTAT		Ing. Dragos PICU		Data:		com. Sateca Montana, loc. Slatina Nea, xtrabilan, C.F. 32707, Jud. Caras-Severin	
DESENAT		Ing. Dragos PICU		Sept. 2021		Titlul planșei: RETELE EDILITARE PLAN RELELE EDILITARE	
Proiect nr.:							301/2021
Faza:							P. U. Z.
Planșa nr.:							ED - 01