

MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CABANE DE VACANTA

jud. Caras Severin, com. Brebu Nou,
sat Gărâna-teren in intravilanul extins al localitatii Gărâna
CF. nr. 31743, nr. cad. 31743 Brebu Nou

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in jud. Caras Severin, com. Brebu Nou, sat Gărâna -(CRACUL SPINULUI), teren aflat in intravilanul extins al localitatii Gărâna; in vederea construirii de max. 2 cabane de vacanta.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru max. 2 -CABANE DE VACANTA- in ceea ce priveste amplasarea pe parcela si conformarea arhitectural-volumetrica in corelare cu cadrul natural, cadrul construit existent si dezvoltarea viitoare a acestei zone.

Satul Gărâna se gaseste in partea nordica a muntilor Banatului, la poalele masivului Semenic (1445m) intr-o depresiune cu altitudinea de 900m. Satul este situat pe culmea dealului Lupului, cu o dispunere liniara de-a lungul unui drum, cu loturi relativ inguste si foarte lungi. Prin PUG Brebu Nou, intravilanul localitatii Gărâna a fost extins pe directia ext-vest avand in vedere o suprafata de teren satisfacatoare pentru dezvoltarea ulterioara. Potentialul turistic incontestabil a zonei a dat nastere unui mare interes al populatiei in achizitionarea de terenuri in vederea construirii de case de vacanta, pensiuni cu capacitate redusa cat si alte functiuni complementare. Gărâna prezinta doua tipuri de abordare a dezvoltarii, cat si a vitalizarii:

-pastrarea fondul construit existent, a caracterului, a tipologiei, a arhitecturii in totalitate cu posibilitatea de interventii functionale sau de extindere dupa reguri bine stabilite; Gărâna fiind constituita ca Arie construita protejata LMI 2015- CS-II-a-B-11115

-zona est si vest a Poienii Lupului -intravilanul extins- care sa genereze o dezvoltare cu loturi cu suprafata minima de 800mp in vederea obtinerii unor zone aerisite care sa satisfaca tentinta de populare.

Terenul aflat in studiu se gaseste in intravilanul extins a comunei Brebu Nou, sat Gărâna (CRACUL SPINULUI). Terenul este cuprins in **UTR 10 -zona de pensiuni turistice si case de vacanta.**

Terenul nu este valorificat, intretinut sau utilizat.

Terenul nu este racordat la reseaua de apa dar exista retea de apa in proximitate. Se poate realiza extinderea reatelei existente pana la terenul in studiu.

Terenul studiat se află in intravilan Gărâna (CRACUL SPINULUI), in vestul Poienii Lupului pe un versant orientat la nord care coboara pana la paraul Gradistei. In aceasta zona -la sud- se gaseste DJ582, care este relativ paralel cu paraul Gradistei.

Zona prezinta o retea de drumuri de exploatare si parcele care au fost supuse unor operatii de dezmembrare.

In vecinatate s-a intocmit si aprobat PUZ LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SI DOTARI-SERVICII PUBLICE aprobat cu HCL nr.46 din 29.11.2022
propune redimensionarea retelei de drumuri existente cat si un nou acces din DJ582, situat cu

aproximativ la 250m fata de accesul existent (in directia Valiug). Acest traseu propus are lungimea de 125m si traverseaza parcele private dar faciliteaza accesul in zona. Se poate afirma ca traseul auto in aceasta zona se poate rezolva corect in situatia in care aceasta propunere se va materializa.

La aceasta data zona este putin construita, existand cateva constructii edificate in partea de est (la distanta fata de lotul studiat) care inca nu au reusit sa contureze caracterul zonei.

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea este cea de case de vacanta si pensiuni.

Conform PUG, zona este cuprinsa in intravilanul extins, zona prevazuta pentru dezvoltare dotari turistice, case de vacanta, agrement. Constructiile propuse pentru aceasta zona vor avea destinatia de case de vacanta, cabane de vacanta, cazare completata cu alimentatie publica cat si alte servicii -terenuri de sport, tratament etc.

Pe terenul studiat se doreste realizarea unor constructii max. 2 CABANE DE VACANTA- in regim de inaltime maxim S/D+P+1E/M - și realizarea amenajărilor aferente- amenajare parcare/sistematizare teren, amplasare anexe.

Terenul studiat are suprafata de **969mp**, si are forma in plan neregulata.

Terenul se gaseste in proprietatea :

LEAHU DANIELA SI LEAHU CRISTIAN

- C.F. nr. **31743 Brebu Nou**

Terenul este liber de constructii. provizoriu se gasesc amplasate doua containere metalice prefabricate.

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUD se bazeaza pe solicitarea beneficiarilor pentru realizarea de max. 2 cabane CABANE DE VACANTA completate de anexe specifice (terase magazii, foisor) pe terenul studiat. Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între proprietari și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 163 din 15.05.2023**, eliberat de Consiliul Județean Caras-Severin.

Tema stabilită este construirea de max 2 cabane de vacanta in regim de inaltime maxim S/D+P+1E/M - și realizarea amenajărilor aferente-amenajare parcare/sistematizare teren, amplasare anexe-foisor, magazie etc.

Se doreste ca tipologia propusa sa fie corelata de propunerile de pe loturile vecine.

Pozitionarea cabanelor va fi stabilita astfel incat spatiile principale sa beneficieze de o vedere cat mai spectaculoasa a peisajului avand in vedere si declivitatea naturala a terenului. In cadrul parcelei se va alocă o zona de intoarcere a autovehiculelor cat si o zona pentru parcare autovehiculelor.

Cele doua cabanele nu vor fi identice ca dimensiune dar se va utiliza acelasi limbaj arhitectural.

Deschiderea cladirilor se face catre toate punctele cardinale. Conturul cladirilor vor urmări curbele de nivel. Cladirile vor prezenta 4 fatade studiate specifice pentru constructii amplasate izolat pe teren. Alaturat cabanelor se pot realiza anexe specifice (terase magazii, foisor)

Accesul la teren se realizeaza pe drumul privat existent care se descarca in drumul public.

Pentru terenul studiat se propune realizarea imprejmuirii terenului prin perdea de vegetatie pentru limitele laterale si posterioare. La drum nu se va realiza imprejmuirea terenului, astfel ca drumul comun, proprietate privata, se poate largi de la 3,0m la 3,5m; se poate completa cu o alveola de asteptare, cat si locuri de parcare aferente carosabilului.

La frontul terenului se propune amplasarea a minimum doua locuri de parcare (intre drumul privat si constructiile propuse). Aceasta suprafata poate fi sistematizata la cota drumului si completata cu alee pietonala.

Propunerea se va corela cu propunerile de la celelalte loturi pentru care se intocmeste documentatie de urbanism (terenurile vecine aflate la est -parcela cu nr. CF 31744 Brebu Nou- si la vest -parcela cu nr. CF 31742 Brebu Nou).

Se propune ca spatiile verzi sa ocupe min 50% din suprafata terenului.

Se propune plantarea de arbusti ornamentali sau pomi fructiferi.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier si floricol adaptat climei, provenit din pepinieri și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Solutia urbanistica adoptata corespunde prevederilor din PUG Brebu Nou si se doreste ca solutia propusa sa conlucreze cu tipul de ocupare a terenului pe parcelele vecine.

INTOCMIT
arh. Alideia Catinca Suciu

