

" PLAN URBANISTIC DE DETALIU"
CONSTRUIRE CABANE DE VACANTA
CF 31743 BREBU NOU

beneficiar:

LEAHU DANIELA
LEAHU CRISTIAN

studiounu

SC. STUDIO UNU de ARHITECTURA SRL, Timisoara, Str. Gheorghe Doja, nr. 10, ap 3,
CUI RO 40315393, Nr. inreg. ORC J35/4578/2018,
contul nr. RO91 BTRL RONC RT04 7932 4101 BANCA TRANSILVANIA,
Tel. 0722 920759, 0723 527701, e-mail: studiounu@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CABANE DE VACANTA

jud. Caras Severin, com. Brebu Nou, sat Gărâna-teren intravilan

CF. nr. 31743 , nr. cad. 31743 Brebu Nou

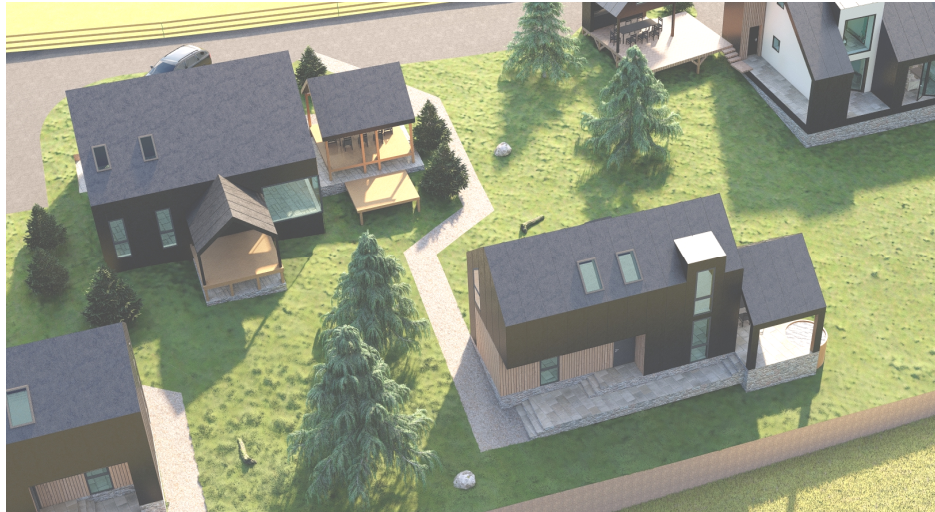
AMPLASAMENT : jud. Caras Severin, com. Brebu Nou,
sat Gărâna-teren intravilan
CF. nr. 31743, nr. cad. 31743 Brebu Nou

Beneficiar : LEAHU DANIELA SI LEAHU CRISTIAN

Urbanism : S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

Data elaborării : APR 2023



1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**
- 1.3. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUD**

2. INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII
ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE
TERENULUI**

REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR

- 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. ZONA STUDIATA**
- 3.2. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATI**
- 3.3. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VACINATATI**
- 3.4. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**
- 3.5. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**
- 3.6. DESTINATIA CLADIRILOR**
- 3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA
SUPRAFETELOR OCUPATE**
- 3.8. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE**
- 3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare etc)**
- 3.10. ECHIPAREA EXISTENTA**

4. REGLEMENTARI

- 4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**
- 4.2. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT SI LIMITE PARCELA
INDICI URBANISTICI PROPUȘI**
- 4.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUȘ
MODALITATE DE ORGANIZARE A CIRCULATIEI EXISTENTE. PARCARI
SPATII VERZI**
- 4.4. ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE
Alimentarea cu apă și canalizarea
Alimentarea cu energie electrică
Gospodărie comunala**

5. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE

ASUPRA MEDIULUI Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

7. CONCLUZII

- 7.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUȘE.**
- 7.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ului**

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

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

AMPLASAMENT	:	jud. Caras Severin, com. Brebu Nou, sat Gărâna-teren in intravilan extins al localitatii Gărâna CF. nr. 31743, nr. cad. 31743 Brebu Nou
Beneficiar	:	LEAHU DANIELA SI LEAHU CRISTIAN
Urbanism	:	S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
Data elaborării	:	APR 2023
Nr. proiect	:	Proiect nr. 23-09/2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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.

1.3. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUD

-Documentatie topografica, continand date topografice si cadastrale

ing. CRASOVEANU CALIN ADRIAN

Baza topografică folosită ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri a fost prezentată pentru verificare și viză la oficiul județean de cadastru geodezie și cartografie, potrivit ar. 6 din Legea Nr. 7/1996 (publicată în Monitorul Oficial 149/16.06.1996). Scara folosită este 1:500/1:1000 si prezinta parcela în studiu și vecinătățile. Planul conține elementele de planimetrie și de nivelment: cotele de nivel care susțin sistematizarea pe verticală cat si curbele de nivel.

-Studiu geotehnic intocmit de proiectant de specialitate

S.C CENCONSTRUCT S.R.L.-ing Centea Adrian
Studiul geotehnic certifica situarea terenului în zonă ferită de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren, etc.) și va conține datele privind stratificația și natura terenului de fundare (adâncimea de fundare, presiunea pe talpa fundației, nivelul apei freatice, soluții recomandate de fundare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Satul Gârâna se gaseste in partea nordica a muntilor Banatului, la poalele masivului Semenici (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 Gârâna 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. Gârâna prezinta doua tipuri de abordare a dezvoltarii, cat si a vitalizarii:

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

-zona este 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 tendinta de populare.

La intocmirea acestui plan urbanistic de detaliu, s-au luat in considerare documentatiile aprobate care stabilesc directiile de dezvoltare a teritoriului si reglementarile urbanistice aprobate:

- **PUG Brebu Nou aprobat cu HCL 26 din 20.08.2010**
- **PUZ- LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI DOTARI-SERVICII PUBLICE aprobat cu HCL nr.46 din 29.11.2022.**

ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

Amplasamentul se gaseste in localitatea Gârâna -teren in intravilanul extins - comuna Brebu Nou, judetul Caras Severin in Muntii Semeniciului.

Muntii Semeniciului reprezinta sectorul cel mai inalt al Muntii Banatului. Din punct de vedere geologic Muntii Semeniciului sunt grefati pe cristalinelul getic, in care se disting doua serii cristaline: seria Minis si seria Sebes. Vaile care brazdeaza muntii se adancesc mai mult in sisturi cristaline si uneori au caracter de chei. versantii cat si interfluviile sunt acoperite cu paduri, iar culmile inalte de pajisti mai restranse.

Comuna Brebu Nou este situata in bazinul hidrografic superior al raului Timis in apropiere de lacul Trei Ape.

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat. conditiile climatice din zona se caracterizeaza prin urmatoarii parametri:

-medie lunara minima -2°C....- 6°C.-Ianuarie

-medie lunara maxima +14°C -Iulie
Terenul prezinta o diferenta de nivel de ~4,6m pe o lungime de ~33m.

REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR

▪ PUG Brebu Nou aprobat cu HCL 26 din 20.08.2010

Terenul studiat se află în intravilan Gărâna (CRACUL SPINULUI), în vestul Poienii Lupului pe un versant orinental la nord care coboara pana la paraul Gradistei. Intravilanul extins este cuprins in **UTR 10 -PUG Brebu Nou, zona cu cladiri turistice, case de vacanta -zona prevazuta pentru dezvoltare.**

În aceasta zona, DJ582 este relativ paralel cu paraul Gradistei. Conform PUG terenul aflat între DJ582 si paraul Gradistei are destinatie agrement si sport.

▪ PUZ- LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI DOTARI-SERVICII PUBLICE aprobatcu HCL nr.46 din 29.11.2022.

Aceasta documentatie a studiat si a propus o trama stradala reconsiderand prospectul tramei existente cat si realizarea unui traseu coerent cu un posibil nou acces in zona, din DJ582, a prevazut lucrari tehnico edilitare cat si un regulament de urbanism pentru ocuparea terenurilor aflate in studiu. Documentatia de fata preia aceste directii trasate.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

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 existenta pana la terenul in studiu.

In localitea Gărâna nu exista sistem de canalizare centralizat dar sunt realizate studii elaborate in acest sens. Varianta finala se va elabora in momentul in care se va gasi finantarea pentru aceasta investitie.

Funciunea propusa prin aceasta documentatie este ce-a propusa prin PUG.

In paralel cu aceasta documentatie se realizeaza documentatii de urbanism in vederea amplasarii de constructii pentru terenurile vecine aflate la est (parcela cu nr. CF 31744 Brebu Nou)si la vest (parcela cu nr. CF 31742 Brebu Nou).

3. SITUATIA EXISTENTA

2.1. ZONA STUDIATA

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.

Terenul in studiu este cuprins in UTR 10 si are destinatie conform PUG -Brebou Nou de zona cu cladiri turistice, case de vacanta.

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

În proximitate a fost elaborat **PUZ- LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI DOTARI-SERVICII PUBLICE aprobat cu HCL nr.46 din 29.11.2022**. Aceasta documentatie a studiat si a propus o trama stradala reconsiderand prospectul tramei existente cat si realizarea unui traseu coerent cu un posibil nou acces in zona, din DJ582, a prevazut lucrari tehnico edilitare cat si un regulament de urbanism pentru ocuparea terenurilor aflate in studiu. Documentatia de fata preia aceste directii trasate.

3.2. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATI

Terenul care face obiectul acestei documentatii se gaseste pe un versant -teren in panta pe directia nord sud care se opreste in paraul Gradistei. Intravilanul este traversat -la sud- de DJ582 (Resita-Valiug-Gârâna-Brebu Nou-Slatina Timis) a carui traseu in aceasta zona este relativ paralel cu cursul paraului.

Accesul existent in CRACUL SPINULUI se realizeaza din DJ582 pe un drum partial pietruit partial betonat.

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).

La parcela care face subiectul acestei documentatii **CF. nr. 31743, nr. cad. 31743 Brebu Nou** se ajunge prin traseul existent (drum public) pe un drum privat infundat inregistrat in CF 31741 Brebu Nou, care deserveste 4 parcele (calculand si parcela situata pe colt).

3.3. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VACINATATI

În prezent, terenul inregistrat in **C.F. nr. 31743 Brebu Nou**, este neconstruit si are suprafata de 969mp.

Terenul are frontul la nord-est si se accede de pe un drum privat aflat in proprietatea detinatorilor parcelelor deservite de acest drum CF 31741 Brebu Nou. Drumul privat are lungimea de ~83m si deserveste 4 parcele luând in considerare si parcela de la intersectia cu drumul public. Parcela studiata este a-III-a parcela dupa ce-a de pe colt (aflata la intersectia drumului privat cu drumul public) care se acceseaza din drumul privat. Drumul privat se termina in dreptul acestei parcele.

VECINATATI :

- Terenul se află în sud intravilan Gârâna.
- Limitele terenului sunt :
 - PARCELA la Nord: drumul cu nr. CF 31741 Brebu Nou
parcela cu nr. CF 31740 Brebu Nou
 - PARCELA la Est: parcela cu nr. CF 31744 Brebu Nou
 - PARCELA la Sud: parcela cu nr. CF 31746 Brebu Nou
 - PARCELA la Vest: parcela cu nr. CF 31742 Brebu Nou

La sud de teren se gaseste un traseu LEA DE 35kV.

3.4. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii. Provizoriu sunt amplasate doua containere prefabricate. Terenul prezinta diferenta de nivel de de ~5,0m

3.5. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Terenul studiat se află in intravilan Gârâna (CRACUL SPINULUI). Zona este cuprinsa in intravilanul extins, UTR 10, zona prevazuta prin PUG pentru dezvoltare dotari turistice, case de vacanta.

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.

Terenul studiat nu este construit.

Conform PUG, pentru aceasta zona, se doreste o dezvoltare a spatiului construit fara densitate, aerisit, degajat, intrepatruns de perdele de plantatii si spatii verzi.

Imaginea generala va trebui sa reflecte tipologia specifica acestei zonificari functionale.

3.6. DESTINATIA CLADIRILOR

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.

Fondul construit existent in vecinatatea respecta functiunea propusa prin PUG: case de vacanta si pensiuni.

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/sistemizare teren, amplasare anexe.

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

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. La aceasta data se gasesc depozitate in cadrul terenului 2 containere metalice prefabricate.

3.8. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Pentru investigatia geotehnica a terenului sa-a executat un foraj geotehnic F1 pana la adancimea de -5,0m

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 90cm...100cm, conform STAS 6054/77.

Stratificatia terenului conform Fisa Foraj F1:

±0,00m.....-0,30m	-sol vegetal
-0,30m.....-0,70m	-praf nisipos gri galbui cu incluziuni roscate, consistent;
-0,70.....-5,00m	-nisip prafos gri cu incluziuni galbui roscate,
	in stare de indesare medie, indesat de la -2,70m in jos;
-5,00m....in jos	- stratul continua.

Apa subterană, s-a interceptat pina la adincimea de -2,20m pe adancimea forajului F1. Sunt posibile si infiltratii in partea superioara a terenului de fundare, in perioadele cu precipitatii abundente si de topire a zapezilor.

Se apreciaza un nivel maxim absolut al apelor subterane $NH_{MAX} = -1,50m$

In conformitate cu Normativul NP074/2014 totalul de 9 puncte incadreaza lucrarea in "CATEGORIA GEOTEHNICA 1" tipul "REDUS"

Cota de fundare minima recomandata este $D_f = -1,10m$ de la suprafata terenului natural. datorita faptului ca terenul este in panta, pe zona constructiei propuse se recomanda respectarea cotei minime de fundare pe tot conturul fundatiilor si incadrarea acestora in terenul bun de fundare, trecerea intre cote diferite de panta realizandu-se treptat.

Se va acorda o atentie sporita colectarii si evacuarii apelor meteorice din perimetrul constructiei pentru evitarea infiltrarii acestora la talpa fundatiei.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare etc)

Fondul construit existent din zona se gaseste la o distanta apreciabila si nu influenteaza parcela studiata. Aceste constructii au regim de inaltime P+1E, P+1E+M si functioneaza ca si case de vacanta sau pensiuni. Sunt constructii realizate relativ recent, se gasesc in stare buna si sunt realizate atat din zidarie cu structura din de b.a. cat si pe structura de lemn. Invelitoarea este in doua ape cu sau fara lucarne sau luminatoare tip velux.

3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

Alimentarea cu apă și canalizarea

Terenul nu este racordat la rețeaua de apa dar exista rețea de apa in proximitate. Se poate realiza extinderea rețelei existente pana la terenul in studiu.

In localitatea Gârâna nu exista sistem de canalizare centralizat dar sunt elaborate studii in acest sens. Varianta finala se va elabora in momentul in care se va gasi finantarea pentru aceasta investitie.

Alimentarea cu energie electrică

In zona constructiile existente sunt racordate la rețeaua electrica centralizata.

Pentru terenul aflat in studiu exista posibilitatea de racordare in urma demersurilor necesare care se vor realiza la o faza ulterioara.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există iluminat public pe drumul public de acces in zona din DJ582 . Nu exista iluminat stradal in dreptul parcelei studiate.

Gospodărie comunală

Pe raza comunei Brebu Nou, serviciile de salubritate sunt efectuate de o companie privata care actioneaza in baza unui contract de prestari servicii.

4. REGLEMENTARI

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUD se bazeaza pe solicitarea beneficiarilor pentru realizarea de max. doua 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/sistemizare teren, amplasare anexe-foisor, magazie etc.

In perimetrul studiat, se propune amplasarea de cabane de vacanta, in regim maxim de inaltime S/D+P+1E/M, care sa poata fi completate cu anexe specifice si care sa exprime caracterul functiunii propuse. Se doreste ca tipologia propusa sa fie corelata de propunerile de pe loturile vecine.

Zona de implantare a cabanelor de vacanta/anexe se regaseste in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Cabanele -maximum 2 bucati- in regim de inaltime maxim propus S/D+P+1E/M se vor amplasa in zona de implantare conform plasa REGLEMENTARI URBANISTICE. 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 urmarii 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)

4.2. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT SI LIMITE PARCELA

Cladile propuse -CABANE DE VACANTA- in regim de inaltime maxim S/D+P+1E/M se vor amplasa in zona de implantare conform plasa REGLEMENTARI URBANISTICE. 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.

Aliniamentul propus pentru -CABANE DE VACANTA -este de 7,5m fata de drumul privat. Retragera fata de limitele laterale/posterioara este de minimum 2m.

In cadrul parcelei se pot amplasa constructii anexa -foisor, magazie etc in cadrul zonei de implantare prezentata in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE fara pastrarea aliniamentului propus pentru cladirile principale: cabana vacanta (7,5m).

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM DE ÎNĂLȚIME	Max. S/D+P+1E/M
P.O.T PROPUS	Max. 35%
C.U.T PROPUS	Max. 0,9

- Învelitoare șarpantă / terasă;
- Panta acoperișului = 20° - 60°.
- **H maxim cornișă/atic = 8,50m;**
- **H maxim coamă = 11,00m;**
- Destinație -CABANE DE VACANTA

4.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA-mp	%	SUPRAFATA-mp	%

TEREN ARABIL	969mp	100	-	-
ZONA CLADIRI TURISTICE/AGREMENT -CABANE DE VACANTA	-	-	max. 339,1	max. 35
ZONA VERDE	-	-	max. 484,5	min. 50
Teren pentru alei parcare, platforme	-	-	max. 145,4	max. 15

4.4. MODALITATE DE ORGANIZARE A CIRCULATIEI EXISTENTE. PARCARI

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

Pentru terenul studiat se propune realizarea imprejuririi terenului prin perdea de vegetatie pentru limitele laterale si posterioare. La drum nu se va realiza imprejurirea 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 -parceta cu nr. CF 31744 Brebu Nou- si la vest -parceta cu nr. CF 31742 Brebu Nou).

4.5. SPATII VERZI

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

Se poate realiza imprejurire de tip gard viu pe limitele laterale si posterioara a 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 pepiniere 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.

4.6. ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pentru alimentarea cu apa se va realiza extinderea rețelei de distributie a apei existente in zona pe drumul privat existent. Localitatea Gârâna dispune de un sistem centralizat de distributie a apei potabile. In aceasta zona rețeaua de apa se gaseste pe drumul de acces (din DJ582) la cca 100m de terenul studiat. O parte din extindere se va realiza pe drumul public inscris in CF 31779 Brebu Nou, si in completare sa se realizeze pe drumul privat inscris in CF 31741 Brebu Nou. Extinderea instalației de distribuție apă se va realiza cu conductă montată subteran.

Pentru evacuarea apelor menajere se va realiza un camin vidanjabil pana la momentul in care se va realiza sistemul centralizat. Apele uzate de tip menajer vor fi preluate, depozitate si evacuate periodic din bazinul de retentie propus pana la realizarea unui sistem de canalizare centralizat pentru localitatea Gărâna la care sa se poata racorda si lotul studiat cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperis considerate conventional curate vor fi colectate si vor fi utilizate pentru udarea spatiului verde.

Apele pluviale de pe drumul privat (in momentul in care se va asfalta) cat si din zona de parcare vor fi colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* ca apoi sa fie evacuata treptat in sol.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusa se va racorda la rețeau de energie electrica prezenta in zona.

Gospodărie comunală

Clădirea propusa vor avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică de catre furnizorul de servicii din zona.

Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

5. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

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

a) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu 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.

Elaborarea prezentului PUD se realizeaza in concordanta cu prevederile PUG Brebu Nou. Propunerea contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei atât ca scară a parcelării, cât și prin funcțiune.

Această funcțiune se integrează în zonă si intareste caracterul propus prin PUG pentru arealul studiat.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prin elaborarea acestui PUD nu se aduc modificari de natura a schimba sau influenta alte planuri si programe, iar ulterior prin elaborarea documentatiei pentru autorizatia de construire se conditioneaza doar elementele cadrului existent pe parcela studiata. Astfel, prezenta propunere nu influenteaza alte planuri sau programe dar poate sa genereze o tipologie de ocupare a terenului pentru loturile invecinate/ similare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderarea mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.D. se prevede asigurarea de spaţii verzi, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare desfăşurării activităţilor propuse, ce va asigura funcţionalizarea zonei studiate.

Se asigura o suprafata de minim 50% spatiu verde minim necesar pe parcela.

Autorizarea finală va conţine condiţia menţinerii sau creării de spaţii verzi. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanţă care să nu pună în pericol construcţia propusa, sub aspectul stabilităţii.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa:

Lucrările de alimentare cu apă potabilă şi canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea şi completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluţiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrăţiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate de tip menajer vor fi preluate, depozitate si evacuate periodic din bazinul de retentie propus pana la realizarea unui sistem de canalizare centralizat pentru localitatea Gărâna la care sa se poata racorda si lotul studiat cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuţi de Normativul NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperis considerate conventional curate vor fi colectate si vor fi utilizate pentru udarea spatiului verde.

Apele pluviale de pe drumul privat cat si din zona de parcare vor fi colectate de o *retea de canalizare pluviala* ingropata trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* ca apoi sa fie evacuata treptat in sol.

Aerul:

Funcţiunea propuse prin această documentaţie nu se constituie sursă de poluare.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activităţile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanţi sunt intermitente şi au loc de-a lungul drumurilor şi al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum şi în vecinătatea acestuia.

Solul:

Prin realizarea proiectului, activităţile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuţie
- Surse specifice perioadei de exploatare

Deşeuri depozitate necontrolat:

În perioada de execuţie a investiţiei nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanţi. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanţi de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcţie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcţionare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzatoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje

- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere 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.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile:

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.

Ca atare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUD pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor:

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile clienților și personalului și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările și modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransarea după realizarea extinderii rețelei existente de alimentare cu apă potabilă a localității Gârâna, apa fiind utilizată în scop igienico-sanitar.

Apele uzate de tip menajer vor fi preluate, depozitate și evacuate periodic din bazinul de retenție propus până la realizarea unui sistem de canalizare centralizat pentru localitatea Gârâna la care să se poată racorda și lotul studiat cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de legislația în vigoare.

Apele pluviale de pe acoperiș considerate convențional curate vor fi colectate, stocate și vor fi utilizate pentru udarea spațiului verde.

Apele pluviale de pe drumul privat cât și din zona de parcare vor fi colectate de o *rețea de canalizare pluvială* îngropată trecute prin *separatorul de namol și hidrocarburi* și stocate în *bazinul de retenție* ca apoi să fie evacuată treptat în sol.

Protecția calității aerului:

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcției vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare, și se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.).

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană

în vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt un pas normal în direcția de dezvoltare a localității.

- e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limită.

- Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă aproximativ trapezoidală, în suprafață totală de 969mp.

Se propune POTmax 35,0 %, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

Nu e cazul.

6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În această documentație, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

7. CONCLUZII

7.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.

Soluția urbanistică adoptată corespunde prevederilor din PUG Brebu Nou și se dorește ca soluția propusă să conlucreze cu tipul de ocupare a terenului pe parcelele vecine.

7.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ului

Se vor realiza proiectele necesare extinderilor de rețea pentru racordarea/bransarea lotului studiat.

Se recomandă centralizarea informațiilor și introducerea acestora în baza de date existentă, în scopul corelării și actualizării situației din zonă.

INTOCMIT
arh. Alideia Catinca Suci

