

MEMORIU NONTEHNIC

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

**jud. Caras Severin, com. Brebu Nou,
sat Gărâna-teren in intravilanul extins al localitatii Gărâna
CF. nr. 31744, nr. cad. 31744 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 unei case de vacanta.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru constructia propusa -casa 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 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 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 tendinta de populare.

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 -Brebunou 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.

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.

In 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 tehnice

edilitare cat si un regulament de urbanism pentru ocuparea terenurilor aflate in studiu. 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.

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-Gărâna-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.

La parcela care face subiectul acestei documentatii **CF. nr. 31744, nr. cad. 31744 Brebu Nou** se ajunge prin traseul existent pe un drum privat infundat inscris in CF 31741 Brebu Nou, care deserveste 4 parcele (calculand si parcela situata pe colt).

În prezent, terenul inscris in **C.F. nr. 31744 Brebu Nou**, este neconstruit si are suprafata de 951mp.

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

Terenul prezinta diferenta de nivel de de ~4,6m

Pe terenul studiat se doreste realizarea unei case 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 **951mp**, si are forma in plan de paralelogram.

Terenul se gaseste in proprietatea :

COROIU ELENA, COROIU CRISTINEL

IACOB RODICA, IACOB EUGEN

- C.F. nr. **31744 Brebu Nou**

Terenul este liber de constructii:

Aliniamentul propus pentru cladirea principala -casa de vacanta -este de 7,5m fata de drumul privat. Retragera fata de limitele laterale si limita 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 cladirii principale de (7,5m).

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 unui loc de parcare (intre drumul privat si constructia propusa). 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 vest, parcela cu nr. CF 31743 Brebu Nou si parcela cu nr. CF 31742 Brebu Nou.

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

Se poate realiza imprejmuire 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.

Solutia urbanistica adoptata corespunde prevederilor din PUG Brebu Nou si poate genera un model de ocupare a terenului pentru loturile vecine.

INTOCMIT
arh. Alideia Catinca Suciu

