

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ – ZONA TURISM, AGREMENT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Loc. Divici, Com. Pojejena CF. 34564, CF. 38210 județ Caras-Severin
Beneficiar	TRAIANOVICI DAIANA-CAIA, TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL, STOISAVLEVICI PETAR-MARCO
Faza de proiectare	AVIZE

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabil extravilan, în zonă destinată funcțiunilor turism, agrement si functiuni complementare.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor TRAIANOVICI DAIANA-CAIA, TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL ȘI STOISAVLEVICI PETAR-MARCO având ca obiect realizarea unei zone de turism, agrement si functiuni complementare a unui teren cu suprafata totala de 5200 mp. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în localitatea Divici, în extravilan, de-a lungul drumului national DN 57A.

Cele doua parcele cadastrale care face obiectul prezentei documentații sunt inscrise in CF. nr. 34564- Pojejena S=3 400 mp – arabil extravilan si CF. nr. 38210– Pojejena S=1 800 mp – arabil extravilan.

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea schimbarii functiunii parcelelor in zone funcționale de turism si agrement și zonă de dotări și servicii, realizarea de drumuri de acces cu parcar, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Divici.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: terenul aflat în proprietate a lui TRAIANOVICI DAIANA-CAIA, TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL ȘI STOISAVLEVICI PETAR-MARCO.

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren extravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, propunerea unor posibile constructii gândite în vederea dezvoltării zonei de turism si servicii către populație.

Planul urbanistic zonal de față propune o schimbarea functiunii terenului în vederea constituirii a: 14 cabane destinate turismului, o constructie cu functiunea de receptie, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri de acces pe parcela si zone de parcar.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului

- cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiari:

- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Divici;
- stabilirea soluțiilor de principiu a lucrărilor rutiere: drumuri, accesuri, parcuri;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a terenului;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General – Comuna Pojejena, în curs de elaborare;

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicarea topografică
- Studiul Geotehnic
- Avizul de Oportunitate nr. 195 din 19.01.2022

Date statistice:

La ora actuală terenul este arabil extravilan și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. de 50 locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Divici este un sat din comuna Pojejena din județul Caraș-Severin, Banat, România. Localitatea Divici este traversată de drumul național DN 57A care străjuiește malul românesc a Dunării și leagă Socol de Pojejena, fiind străbătută pe direcția est-vest. Localitatea Divici se află pe malul stâng al Dunării, la 10,50 km de la intrarea acestuia în România, în avalul localității Baziaș, la poalele munților Locvei. Pojejena (română 1924: Pojejena Română, anterior Pojejena de Jos, sârbă Пожежена) este o comună în județul Caraș-Severin, Banat, România, formată din satele Belobreșca, Divici, Pojejena (reședința), Radimna și Șuşca. Comuna actuală încorporează și fosta localitate Pojejena Sârbească sau Pojejena de Sus. Activități specifice zonei sunt: agricultura, pescuit industrial și sportiv, zona turistică și de vanatoare. Obiective turistice: Parcul Național „Portile de Fier” și intrarea Dunării în țară.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în comuna Divici pe malul stâng al Dunării, între kilometru fluvial 1054 – 1062. Destinația propusă pentru terenul studiat este de turism și agrement, dotări și servicii, și spații verzi.

Pentru parcela 34564 limitele terenului sunt:

- *la Nord:* DN 57A;
- *la Est:* parcela;
- *la Sud:* parcela;
- *la Vest:* parcela.

Pentru parcela 38210 limitele terenului sunt:

- *la Nord:* parcela;
- *la Est:* parcela;

- *la Sud:* DN 57A;
 - *la Vest:* parcela.
- Descrierea terenului (parcelelor): categoria de folosință, suprafața, forma, dimensiuni, vecinătăți cu distanțe, căi de acces public, particularități topografice, teren liber de construcții sau dacă există construcții care se mențin sau se demolează.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în localitatea Divici, în extravilan, de-a lungul drumului național DN 57A.

Cele doua parcele cadastrale care face obiectul prezentei documentații sunt înscrise în CF. nr. 34564- Pojejena S=3 400 mp – arabil extravilan și CF. nr. 38210– Pojejena S=1 800 mp – arabil extravilan.

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea schimbării funcțiunii parcelelor în zone funcționale de turism și agrement și zonă de dotări și servicii, realizarea de drumuri de acces cu parcuri, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

Propunerea spre reglementare este formată din două parcele cu formă dreptunghiulară, care nu sunt scoase din circuitul agricol și sunt accesibile prin DN 57A (UAT Pojejena).

În vecinătatea parcelei se află următoarele obiective:

Pentru parcela 34564:

- *la Nord:* DN 57A – cale de comunicație terestră;
- *la Est:* parcela agricolă;
- *la Sud:* parcelă agricolă;
- *la Vest:* parcelă agricolă.

Pentru parcela 38210:

- *la Nord:* parcelă agricolă;
- *la Est:* parcelă agricolă;
- *la Sud:* DN 57A – cale de comunicație terestră;
- *la Vest:* parcelă agricolă.

Pe o distanță de 1,5km, dezvoltarea propusă respectă distanțele minime de protecție sanitară conform Ordinului OMS 119/2014, 994/2018.

Terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural de prabusire. În zonă există riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea terenului, în partea desenată este prezentată zona inundabilă a Dunării, care parțial traversează parcela propusă spre reglementare. În această zonă inundabilă nu sunt propuse reglementări, fiind o zonă fără potențial de edificare.

Cea mai apropiată stație de carburanți se află în comuna Moldova Veche, la aproximativ 12 km de amplasamentul studiat și depășește distanța de siguranță necesară conform Normativului pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule – NP004-03.

În proximitatea sitului, pe o rază de 1 km nu există sisteme de alimentare cu gaze petroliere, lichefiate pentru autovehicule – conform normativului de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate GPL pentru autovehicule, NP037/1-1999.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 25,00 m față de frontul stradal, respectând retragerea necesară zonei de protecție a drumului național, conform reglementărilor din planșa nr. U03 "Reglementări urbanistice";

Terenul studiat este traversat de rețeaua de energie electrică LEA 20 KV POMPE DUNARE, conform avizului enel – aviz favorabil – față de care se păstrează o zonă de protecție (de siguranță) impusă de legislația în vigoare conform NTE 003/04/00 și a Ordinului 239/2019.

2.3. Elemente ale cadrului natural

a) Consideratii generale

Comuna Divici apartine judetului Caras Severin, situat in partea de sud-vest a Romaniei. In cadrul judetului, comuna se invecineaza cu:

- la Nord: UAT Socol, UAT Naidas si UAT Sasca Montana;
- la Est: UAT Carbutari;
- la Sud-est: UAT Moldova Noua;
- la Vest: Fluviul Dunarea.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în părțile vestică a localității.

b) Relieful

Geografic, în județul Caraș-Severin se află toate cele trei trepte de relief clasice ale pământului românesc. Pe teritoriul județului munții ocupă 65,4%, dealurile au o extindere mică, ocupând 10,8%, iar depresiunile 16,5%. Pe ultimul loc se află câmpiile, care dețin 7,3% din suprafață.

Morfologic, județul Caraș-Severin este reprezentat de Munții Banatului, Munții Țarcu, Munții Godeanu și Munții Cernei, de aceea el poate fi considerat ca fiind un județ de munte.

Limitele județului Caraș-Severin sunt în cea mai mare parte convenționale. Se învecinează cu județele: Timiș în nord și nord-vest, Hunedoara și Gorj în est, Mehedinți în est și sud-est, iar Dunărea formează în partea de sud și sud-vest graniță cu Serbia.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajari de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă de turism.

c) Hidrografia

Hidrologia zonei este tributară în totalitate Dunării ca principalul și singurul colector al zonei. Teritoriul administrativ este delimitat de fluviu pe o lungime de cca. 15 km. Hidrografia locală este influențată în mod direct de factorii naturali (geologice, geomorfologici, climatici și gradul de împădurire) dar și antropici, construcția complexului hidroenergetic de la Porțile de Fier producând modificări ale regimului Dunării și afluenților acesteia, prin ridicarea nivelului apelor, și modificarea configurației acesteia (creșterea lățimii fluviului și formarea unor mici golfuri la vărsarea văilor din zonă). Rețeaua hidrografică secundară de pe teritoriul comunei, cu o lungime de cca 45 km, își are obârșia în Munții Locvei. Este formată dintr-un număr de patru cursuri de apă mai importante, ce străbat localitățile Pojejena (Valea Pojejena), Radimna (râul Radimna), Șușca (Pârâul Șușca) și Belobreșca (Pârâul Belobreșca) cu albia puternic adâncită în masa de șisturi și foarte ramificată prin existența a numeroase pâraie.

Comuna Divici, din punct de vedere a riscurilor naturale existente, are referitor la inundații doar zone cu risc natural mic, locale. Și anume inundabilitatea malurilor râului Dunare.

Modificarea regimul hidrologic al Dunării (lacustru) a favorizat apariția în zona malurilor pe lângă un proces de înmlăștinare în zonele joase și a unor abraziune, foarte active, datorate efectelor de scădere a nivelului de apă din baraj, a valurilor pricinuite de trecerea navelor sau de circulația curenților de aer.

d) Date geotehnice. Adâncimea maximă de îngheț

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 70 cm.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural.

e) Seismicitate

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 120km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P100-1/2013, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $ag=0,25g$ și $Tc=0,7$ sec.

f) Date climatologice. Regimul eolian

Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Caras-severin determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

- Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C
- Temperaturi medii de 0°C în luna ianuarie și 21°C în luna iulie
- Clima din această zonă are diferențe ușoare între maxime și minime și există precipitații adecvate pe tot parcursul anului.

g) Arii protejate

Suprafața studiată se află sub incidența ariilor protejate - Aria specială de protecție avifaunistică Divici-Pojejena și Parcul Natural Portile de Fier.

Aria specială de protecție avifaunistică Divici-Pojejena – parte integrantă în cadrul Parcului Natural Portile de Fier - ROSCI0206

Aria este încadrată în Regiunea Biogeografică Europeană, conform normelor europene.

Categoria și tipul ariei protejate: arie specială de protecție avifaunistică, Categoria IV IUCN

Căi de acces: Orșova- Moldova Nouă-Pojejena-Baziaș - DN57 până în localitatea Pojejena, după care se merge pe DJ57A, pe sensul de mers Pojejena-Baziaș.

Tipuri de habitate: Habitate specifice zonelor umede

Suprafața: 498 ha

Limitele rezervației: aria se află pe teritoriul administrativ al comunei Pojejena (localitățile Divice, Belobreșca, Șușca și Pojejena), între localitatea cu același nume și pichetul de grăniceri situat în amonte de localitatea Divici.

- Limita nordică pornește de la intersecția drumului național cu Valea Mare și separă bălțile de terenurile agricole ale cetățenilor din localitățile Divici, Belobreșca și Șușca (până la podul de la ieșirea din această localitate). De aici, limita urmează drumul național până la intrarea în localitatea Pojejena;
- Limita estică: pornește de la intrarea în localitatea Pojejena și continuă pe malul Dunării până în dreptul Punctului Poliției de Frontieră Pojejena, după care urcă pe fluviul Dunărea până la km 1058;
- Limita sudică pornește pe Dunăre de la km 1058 și continuă până în dreptul Văii Mari situată în amonte de localitatea Divici;
- Limita vestică continuă pe Dunăre până la Sectorul Poliției de Frontieră Divici situat la 3 km amonte de localitatea Divici după care continuă pe drumul național spre Divici până la intersecția drumului cu Valea Mare. Aria de protecție specială avifaunistică Divici - Pojejena, cuprinde luciul de apă limitrof malului până la o adâncime de 1,5 m, bălțile (în număr de 5) și zona cu tufișuri și formațiuni ierboase la care nivelul apei este foarte aproape de suprafața solului.

Parcul Natural Portile de Fier - ROSCI0206

Parcul Natural Portile de Fier este o arie protejată înființată prin Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III a - Zone Protejate, ca un teritoriu în care remarcabila frumusețe a peisajelor și diversitatea biologică pot fi valorificate în condițiile păstrării nealterate a tradițiilor, iar calitatea vieții comunităților să fie rezultatul unor activități economice ale locuitorilor, desfășurate în armonie cu natura.

Categoria și tipul ariei protejate: Parcul Natural Portile de Fier corespunde categoriei V IUCN: "Peisaj protejat: arie protejată administrată în principal pentru conservarea peisajului și recreere".

În conformitate cu prevederile O.U.G. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, "parcurile naturale sunt acele arii naturale protejate ale căror scopuri sunt protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura de-a lungul timpului a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală deseori cu o mare diversitate biologică".

În parcurile naturale este permisă desfășurarea activităților tradiționale practicate de comunitățile din interiorul parcului și din imediata vecinătate a acestuia.

Acestea urmăresc:

- Protecția și conservarea diversității biologice, etnofolclorice, culturale și a elementelor de peisaj;
- Dezvoltarea unor relații armonioase între natură și societate, prin promovarea folosințelor tradiționale ale terenurilor și resurselor teritoriale fără impact asupra mediului;
- Promovarea activităților turistice și de recreere; Încurajarea activităților educaționale și de conștientizare;
- Promovarea cercetării științifice și a monitorizării stării mediului
- Cooperarea internațională și colaborarea cu Parcul Național Djerdap din Republica Serbia și alte parcuri similare din țări ale Uniunii Europene.

REGULAMENTUL - Parcului Natural Porțile de Fier, al ROSC10206 Porțile de Fier, ROSPA0026 Cursul Dunării-Baziaș-Porțile de Fier, ROSPA0080 Munții Almăjului-Locvei și al ariilor naturale protejate de interes național din arealul acestora prevede, în cadrul Capitolului III. REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚILOR PE RAZA ARIEI NATURALE PROTEJATE – Construcții, următoarele articole:

Art.14 - Construirea de refugii turistice sau realizarea oricăror altor construcții/investiții pe raza Parcului Natural Porțile de Fier, în afara zonelor de dezvoltare durabilă, se face conform reglementărilor legale în vigoare, după obținerea avizului APNPF emis în baza hotărârii consiliului științific.

Art.15 - Pe teritoriul ariei naturale protejate realizarea construcțiilor va respecta arhitectura tradițională locală specifică zonei.

2.4. Circulația

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Pojejena, în zona de est a localității. În baza **Certificatului de Urbanism nr. 42 din 22.12.2021** emis de Primăria Comunei Pojejena este solicitat avizul **Inspectoratului de Poliție Județean Caraș - Severin**, pentru realizării accesului rutier la drumul public: drumul național DN 57A.

Zona studiată este amplasată în extravilanul satului Divici, partea de est a localității, identificată pe drumul național DN 57A pe partea stângă respectiv dreaptă. Localitatea Divici face parte din comuna Pojejena, iar cel mai apropiat oraș este Moldova Nouă aflat în sud-estul satului Divici.

DN 57A este un drum național secundar, ramificație a drumului național DN57. Drumul național are originea în localitatea Pojejena, în drumul național DN57 și destinația în localitatea Socol. Drumul național DN 57A se află în întregime în județul Caraș – Severin și asigură legătura rutieră dintre localitatea Pojejena cu localitatea de graniță Socol.

În zona parcelelor studiate, drumul național se află în aliniament în ușor rambleu (0,50...0,75 m), planimetric traseul drumului național este într-un sector cu o curbă la dreapta. În profil transversal drumul național are partea carosabilă cu două benzi de circulație de 3,50 m lățime (2 x 3,50 m), și este încadrat cu acostamente pietruite de 1,0 m lățime, cu șanțuri neperiate amplasate la marginea platformei pentru colectarea și dirijarea apelor pluviale.

Amplasamentul studiat este situat în afara indicatoarelor de intrare/ieșire din localitate (fig. F46 / F48 conform SR 1848/1-2011, acestea fiind amplasate la pozițiile kilometrice Km 7+839 / 9+003. În zona studiată între poziția kilometrică Km 7+300 și Km 7+500 marcajul existent pe drumul național este materializat axial prin linie continuă iar pe acest sector depășirea autovehiculelor este interzisă.

Parcele studiate sunt identificate pe drumul național DN 57A la poziția km 7+450 (stânga) și la poziția km 7+470 (dreapta), pe direcția de mers spre localitatea Divici. Amplasamentul este lipsit de construcții. În prezent nu există acces rutier amenajat pentru accesul la parcele.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat într-o zonă cu terenuri cu categorie de folosință arabil aflate în proprietate privată, terenul existent fiind arabil extravilan aflat în proprietate privată.

Nu există înscrieri privitoare la sarcini. Categoria de folosință pentru parcelele 34564 și 38210 este arabil extravilan.

Terenul se află în proprietate a lui TRAIANOVICI DAIANA-CAIA, TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL ȘI STOISAVLEVICI PETAR-MARCO.

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este agricol arabil.

În cadrul zonei studiate se regăsesc terenuri cu destinația de arabil aflate în proprietate privată;

Terenul se află la o distanță de 425 m de intravilanul comunei Divici, în direcția Vest.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corolarie cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de turism.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

În zonă există riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea terenului, în partea desenată este prezentată zona inundabilă a Dunării, care parțial traversează parcela propusă spre reglementare. În această zonă inundabilă nu sunt propuse reglementări, fiind o zonă fără potențial de edificare.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Terenul este utilizat în prezent în scop agricol. De asemenea, lipsa echipării edilitare este o altă disfuncționalitate.

2.6. Echipare edilitară

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Sursa de apă și sistemul de canalizare

Pe raza localității Divici nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

Nu există nici canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și apele de ploaie în vecinătate. La sudul zonei studiate curge Dunărea.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona învecinată terenului nu este racordată la rețeaua electrică.

Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Iluminat public

Drumul național DN 57A dispune de iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții prin extinderea rețelelor de utilități prevăzute în vecinătate și prin realizarea de sisteme de utilități în regim propriu.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de turism, agrement și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

La sud de parcela 34564 exista o zona inundabila catre Dunare.

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..

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

In zona amplasamentului se regaseste aria de protectie a situl arheologic de la Divici - "Poreca" – cod RAN 53540.06, cu urme de locuire civila de epoca bronzului si hallstatt – Conform aviz nr. 198 din 18.03.2022 emis de Directia Judeteana pentru Cultura Caras-Severin.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Parcela este situatia chiar in imediata fluviului Dunare, avand un potential mare de a se dezvolta pe partea turistica.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizeaza prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

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;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios;
- asigurarea accesului auto și pietonale pe teren.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se afla în proprietatea beneficiarilor.

Soluția urbanistică propusă pentru terenul reglementat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor cerințe de dezvoltare ce s-au conturat în ultimii ani, fapt evidențiat prin obiectivele deja existente în zonă și prin documentațiile de urbanism similare.

Avizul de oportunitate nr. 195 din 19.01.2022 este favorabil.

3.2. Prevederi ale documentației elaborate anterior

Planul Urbanistic General al Comunei Pojejena, in curs de elaborare, prevede ca terenul studiat să aibă destinația de zonă turism, agrement și funcțiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In cadrul Capitolului 2, punctul 2.3, alin. g au fost detaliate zonele protejate existente in proximitatea amplasamentului studiat – Parcul Natural Portile de fier si Aria specială de protecție avifaunistică Divici-Pojejena.

Aceasta zona este identificata cu risc specificat privind taierile ilegale de lemn si cu risc scazut privind incalcarea drepturilor civile sau cutumiare in activitatea de exploatare forestiera. Zona identificata cu risc specificat privind exploatare in suprefete impadurite in care valorile ridicat de conservare sunt amenintate de activitatile de gospodarie. Zona identificata cu risc scazut privind conversia padurilor sau a altor ecosisteme impadurite la plantatii sau utilizari neforestiere. Zona identificata ester cu risc scazut privind comercializarea lemnului provenit din paduri in care sunt plantati arbori modificati genetic.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de clima, cat si cele privind constructibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan și stabil. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Prin propunerile din cadrul documentatiei PUZ, se propun solutii care sa puna in valoare cadrul natural existent. Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de înălțime S/D+P+2E+M/Er pentru cladiri turism, agrement si functiuni complementare. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

Se vor respecta reglementările privind ocuparea cu spații verzi a minimum de 25% din suprafața totală a terenului.

3.4. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare unei zone de turism.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;

- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;

- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu exista transport in comun asigurat de Autoritatile Locale.

3.4.2. Circulație auto

Pentru realizarea accesului rutier propus pe parcelele C.F. Nr. 34564, respectiv C.F. Nr. 3821, în zona drumului național DN 57A la poziția km 7+450 (stânga) respectiv km 7+470 (dreapta). Obiectivele propuse se găsesc în extravilan localității Divici, județul Caraș - Severin, între indicatorul de ieșire din localitatea Pojejena (km 6+590,00) și indicatorul de intrare în localitatea Divici (km 7+950,00) pe direcția de mers dinspre localitatea Pojejena spre localitatea Socol. În vederea realizării unor construcții turistice se propune amenajarea a două accese situate la poziția km 7+450 (stânga), respectiv km 7+470 (dreapta).

În baza proiectului general de arhitectură pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei zone destinate activității turistice.

Pe drumul național DN57A pe sectorul cuprins între km 7+300 și km 7+500 marcajul axial este realizat din linie continuă, viteza de circulație este reglementată la V=90 km/h fiind in exteriorul localității.

Pentru realizarea accesului auto și pietonal, la domeniul public (DN 57A) se propune realizarea acceselor cu pene de racordare atât pentru intrare cât și pentru ieșirea din incintă. Lungimea penelor de racordare se propune a avea o lungime de 35,00 (m), iar lățimea maximă (în zona de racordare cu calea de circulație interioară) de 4,50 (m). Racordarea se va realiza prin raze circulare cu $R=9,00$ (m). Se propune interzicerea virajului la stânga, atât pentru ieșire cât și pentru intrare, prin indicatoare de circulație (C24 și D3) respectiv o insulă centrală.

Platforma de acces auto se va realiza cu o lățime de 6,00 m cu o bandă de circulație pe sens (3,00 m x 2). Platforma accesului auto se va racorda la drumul public prin două pene de racordare, cu o lățime de 4,50 m și o lungime de 35,00 m.

Racordarea planimetrică se va realiza prin raze circulare de $R=9,0$ m. Accesul rutier spre incintă se propune cu asigurarea virajului doar la dreapta, fiind interzis virajul la stânga, atât pentru ieșire cât și pentru intrare. Interzicerea virajului la stânga se va realiza prin montarea de indicatoare rutiere, realizarea marcajului axial de pe drum național DN57A, în zona studiată, cu o linie continuă și amenajarea unei insule centrale pe platforma accesului.

Platforma accesului auto se propune a se amenaja din beton de ciment rutier, încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Sistemele rutiere. Pentru amenajarea platformei în incintă, a căilor de circulație și a platformei de andocare, se va amenaja un sistem rutier compus din:

- 4 cm Strat de uzură din BA 16 rul. 50/70 beton asfaltic cu granulația maximă de 16 (mm);
- 6 cm Strat de legătură din BAD 22,4 leg. 50/70 beton asfaltic deschis cu granula maximă de 22,4 (mm);
- 15 cm Strat de bază din piatră spartă amestec optimal (0...63 mm);
- 25 cm Fundație din balast sau agregate concasate (0...63 mm);
- Geotextil neșesut cu rol de izolare filtrare separare min 150 g/mp.

NOTĂ: La nivelul patului drumului (înaintea realizării fundației) capacitatea portantă a acestuia conform specificațiilor PD177/2001 este de min. 80 Mpa (80 MN/m²), dacă aceste caracteristici nu pot fi atinse de terenul de fundare , este necesara realizarea unui strat de formă. Realizarea stratului de forma se va face cu materiale granulare (balast, deșeuri de cariera) sau prin procedee mecanico-chimice.

3.4.3. Circulație pietonală

Din zona de parcare este prevazuta terenul cu trotuar de 1 m. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, etc.)

3.4.4. Parcări

În vederea stabilirii modului de utilizare a accesului rutier existent la obiectiv, s-a luat în calcul gradul de ocupare al parcării proiectate. În acest mod s-a calculat și verificat dacă accesul rutier propus corespunde din punct de vedere al debitului de trafic existent și prognozat pe drumul național în raport cu gradul de utilizare al parcării din incintă.

Parcarea propusă va avea o capacitate de 20 de parcaje. În total, la 24 ore de funcționare a obiectivului și procent de ocupare 90% rezultă un volum de trafic de 17 vehicule la 24 ore și un debit orar pentru ramura de intrare este de 36 (veh./oră).

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări, bilanț teritorial

3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie schimbarea funcțiunii terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. prin HCL Pojejena nr. 21 din 18.04.2019 al Comunei Pojejena, prevederile C.L. Pojejena și hotărârile Consiliului Județean Caras-Severin și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea turismului.

Astfel s-au obținut un număr de parcele după cum urmează: 1 parcela destinată construcțiilor cu funcțiunea de turism și agrement, și 1 parcela destinată construcției cu funcțiunea de turism și dotări și servicii, două parcele pentru drumuri de acces cu parcuri și zone verzi.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea accesului terenului de pe drumul național DN 57A, precum și principiul unificării zonelor funcționale (turism, zone verzi, dotări, servicii).

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Organizarea circulației în zonă s-a realizat ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu, de necesitatea creșterii traficului actual și de viitor impus și de P.U.G.

S-au avut în vedere relaționări cu zonele vecine din punct de vedere al circulațiilor precum și legături cu posibile viitoare dezvoltări după principii ierarhice. Acest aspect este prezentat în planșa A.05 Studiu cvartal propunere.

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

- Spații de servicii;
- Spații pentru cazare temporară;
- Spații pentru turism;
- Spații pentru sport și agrement;
- Spații tehnice anexe, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități;
- Circulații auto și pietonale;
- Spații verzi, plantații de protecție.

3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Nu este cazul.

3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.4. Bilanț teritorial

SUPRAFETE	mp.	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	5 200,00	100,00
Total zonă studiată - măsurat în teren	5 200,00	100,00
Zonă turism si agrement si functiuni complementare	3 352,04	64,46
Spații verzi	1 116,96	21,48
Circulatii + Parcari	731,00	14,06

3.5.5. Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă P.U.G. prin HCL Pojejena nr. 21 din 18.04.2019 și HG 525/1996.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip turism și agrement. Spațiul verde e particular.

- PARCELA CU NR. CF. 34564:

ZONĂ TURISM SI AGREMENT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,40

Regim de înălțime max: D/S+P+2E+M/Er

H maxim cornișă = 10,00m;

H maxim coamă pentru M sau atic Er= 14,00m;

Tipologia clădirilor/construcțiilor: turism și agrement + dotări și servicii;

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – pana la limita zonei de protectie de la DN 57A;
- față de limitele laterale
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime D/S+P+1E+M;
 - minim Hcornisa/2, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțim mai mare de D/S+P+1E, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- față de limita posterioară – pana la limita zonei inundabile de catre Dunare;

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 20° - 45°.

- PARCELA CU NR. CF. 38210:

ZONĂ TURISM SI AGREMENT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,40

Regim de înălțime max: D/S+P+2E+M/Er

H maxim cornișă = 10,00m;

H maxim coamă pentru M sau atic Er = 14,00m;

Tipologia clădirilor/c-țiilor: turism si agrement;

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – față de frontul stradal– pana la limita zonei de protectie de la DN 57A;
- față de limitele laterale
 - alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime D/S+P+1E+M;
 - minim Hcornisa/2, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime mai mare D/S+P+1E, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;
- față de limita posterioară – minim 3,00 m.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

- Construcțiile vor avea utilități proprii, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore si a parcajelor.

- Se vor asigura 1 loc de parcare/unitate locativă în interiorul terenului.

- Se va asigura un procent de minim 5% spațiu verde în interiorul terenului.

Amplasarea construcțiilor

Având în vedere configuratia zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrarilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apa și la apărarea împotriva inundațiilor.

- Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);
- Durata de funcționare este 24h/zi.

3.6. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.
- terenurile propuse pentru drumuri și spații verzi vor rămâne în proprietatea beneficiarului.

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	5 200,00	100	-	-
Teren curți construcții	-	-	5 200,00	100
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	0.00	0.00
Teren ce rămâne în proprietate privată inclusiv spații verzi	-	-	5 200,00	100.00
Suprafața totală teren	5 200,00	100	5 200,00	100

Din suprafața totală de teren supusă reglementării, 5 200,00 mp, nu există suprafața ce va trece în domeniul public de interes local.

Terenul ce va rămâne în proprietatea beneficiarului are suprafața de 5200,00 mp și reprezintă totalul suprafeței parcelei destinate zonei de agrement.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentarea cu apă

zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de ZONA TURISM, AGREMENT SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al comunei Pojejena, localitatea Divici.

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona se va amenaja între anii 2022 - 2023.

Suprafața totală a zonei studiate este de 5.200 mp, cuprinzând un număr de 14 construcții cu funcțiunea de turism și agrement, și o construcție cu funcțiunea de turism și dotări și servicii, două drumuri de acces cu parcuri și zone verzi.

Numărul total estimat de locuitori va fi de 85 persoane.

Sursa de apă pentru consum menajer pentru construcțiile propuse va fi **forajul de adancime (Q~1 l/s)** amplasat în zona verde în partea de nord a zonei PUZ. Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită.

Conducta de aducțiune apă (PE-HD, PE100, Pn 6 atm, De.110 mm, L=3,7 m) ce pleacă din căminul forajului transportă apa la stația de tratare, iar de acolo pleacă conducta de alimentare cu apă care va deservi construcțiile propuse în PUZ. Rețeaua de apă va fi executată din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, L= 270 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip; Rețeaua de alimentare cu apă se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm.

Execuția forajului se va face de către o firmă specializată. Pentru foraj se va asigura un perimetru

de protecție sanitară de restricție cu raza de 10 m, amplasarea obiectelor respectând HG 930/11.08.2005 privind distanța între foraj și construcțiile învecinate. Forajul va fi amplasat într-o incintă împrejmuțita.

Alegerea caracteristicilor definitive ale pompei din foraj se va face de proiectant, după execuție și determinarea caracteristicilor hidrogeologice: nivel hidrostatic, hidrodinamic, poziția filtrelor și debitul capabil.

Bransamentele propuse la fiecare construcție vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor și se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces la construcții. Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer de apă.

Debitele de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 11,81\ mc/zi = 0,13\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 15,35\ mc/zi = 0,17\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,27\ mc/h = 0,35\ l/s$$

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va colecta apele uzate menajere de la construcțiile propuse pe care le va evacua în **bazinul etans vidanjabil (V=30 mc)**, propus în zona verde, la limita sudică a zonei PUZ. Vidanjarea apelor menajere uzate se va face regulat, în baza unui contract încheiat cu o firmă specializată de prestări-servicii.

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **85 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Conducta de canalizare propusă (L~286 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în axul străzii propuse în PUZ și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 11,81\ mc/zi = 0,13\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 15,35\ mc/zi = 0,17\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,27\ mc/h = 0,35\ l/s$$

3.7.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe drumuri și platforme betonate/parcări sunt colectate de o *rețea de canalizare pluvială* îngropată (L~218 m), trecute prin *separatorul de namol și hidrocarburi* și stocate în *bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde în zona sudică a PUZ). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

$$Q_{PL} = 10,68\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 705\ mc/an$

$$V_{\text{bazin de retenție}} = 12\ mc$$

3.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor cuprinse in proiect se va face prin solicitarea racordarii la rețelele electrice publice de transport si distributie a energiei electrice, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Se propune alimentarea construcțiilor din rețeaua de joasă tensiune existenta a localității.

Pentru alimentarea obiectivelor propuse se va construi o linie electrica subterana de 0,4 kV care se va racorda la rețeaua de joasă tensiune existentă. Eventuala amplificare a postului de transformare existent și a liniilor electrice aeriene prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

De la rețeaua de JT propusa se vor alimenta firidele de distributie si contorizare, pentru fiecare parcela in parte, printr-un cablu subteran pozat la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Firidele de distributie si contorizare vor contine partea de protectie si masura pentru fiecare constructie in parte.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Lucrarile necesare:

- extinderea rețelei electrice de joasa tensiune in vecinatatea amplasamentului;

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici va fi:

- pentru **CF 38210** – firida de distributie si contorizare 1 (**FDC1**)

- 4 cladiri in regim de D/S+P+2E+M/Er

4 x 20 kW / cladire.

$$P_i = 80,00 \text{ kW}$$

$$k_u = 0,60$$

$$k_s = 0,83$$

$$P_s = 39,84 \text{ kW}$$

- pentru **CF 34564** – firida de distributie si contorizare 2 (**FDC2**)

- 11 cladiri in regim de D/S+P+2E+M/Er

11 x 20 kW / cladire.

$$P_i = 220,00 \text{ kW}$$

$$k_u = 0,60$$

$$k_s = 0,62$$

$$P_s = 81,84 \text{ kW}$$

P_i – total putere instalată

$$P_{i \text{ total}} = \Sigma P_i = 300,00 \text{ kW}$$

P_s – total putere simultan absorbită

$$P_{s \text{ total}} = \Sigma P_s = 121,68 \text{ kW}$$

3.7.5 Iluminat public

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Zonele de circulatii, parcar si platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

3.7.6 Rețea de gaz metan

În momentul actual, nu exista alimentare cu gaz in proximitatea terenului.

3.7.7 Telecomunicații

În momentul actual, nu exista rețele de fibra optica si telefonie in proximitatea terenului.

3.7.8 Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii în varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.7.9 Depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract cu un operator specializat.

3.8. Protecția mediului

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 a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi în procent de minim 5% în interiorul terenului. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare. Prin adaptarea soluției de energie electrică, canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: 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.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: se va studia în raportul arheologic, dacă este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: data faptului că parcela studiată este într-un areal cu potențial turistic tocmai de aceea se realizează acest PUZ a facilita dezvoltarea turistică pe terenul din cadrul PUZ-ului.

Amplasarea clădirilor din PUZ se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiilor și evitarea incompatibilităților funcționale.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare.

Date generale.

Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu folosință actuală agricolă, într-o zonă de turism, agrement și servicii, în contextul unei viitoare și importante zone de servicii din arealul zonei turistice pe malul fluviului Dunărea.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 25% din suprafața privată ocupată de spații verzi - va fi realizat în interiorul parcelei rezultate.

Se menține relația de cadru natural-cadru construit, neexistând contradicții în evaluarea impactului asupra mediului.

Conform HG nr. 1076/2004 anexei 1 criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului se împart în:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:

- a) Gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu folosință actual agricolă, într-o zonă de turism, agrement și servicii, în contextul unei viitoare zone de servicii în vestul satului Divici.

Această dezvoltare are la baza Planul Urbanistic General – Comuna Pojejena, aflat în curs de elaborare de către Capitel Proiect S.R.L..

Terenul este liber de construcții. Terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural de prabusire. În zonă există riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea terenului, în partea desenată este prezentată zona inundabilă a Dunării, care parțial traversează parcela propusă spre reglementare. În această zonă inundabilă nu sunt propuse reglementări, fiind o zonă fără potențial de edificare.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se va completa intravilanul Comunei Pojejena cu zona de agrement, turism și servicii, se vor extinde rețelele edilitare în zonă și se va moderniza circulația, încurajând alte proiecte asemănătoare în zonă.

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- P.U.G. Pojejena;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilități propuse de specialitatea edilitare;
- Planuri cu potențiale zone de restricție emise de autoritățile locale.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei.

Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în folosință arabilă până în momentul în care va fi înconjurată de zone dedicate funcțiunii de agrement și turism, moment în care va fi obligată prin metode administrative să fie inclusă în funcțiunea propusă prin P.U.G.-ul Comunei Pojejena.

- d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Există o caracteristică a terenului neocupat și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone construite o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată

corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2 grade Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau a acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament simple sau duble, pe arterele de circulație, precum și prin obligativitatea ca min 25% din suprafața unei parcele de teren să fie destinată plantării cu spații verzi și cu arbori de talie medie.

Totuși aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului și au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone de agrement și turism.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, fiind vorba de activități nepoluante. Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltării unui mediu corespunzător funcțiilor propuse și se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- Realizarea de foraje pentru alimentarea cu apă;
- Realizarea de fose septice pentru depozitarea și apoi preluarea apelor menajere utilizate;
- Depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deseuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

Protectia calității apelor

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol. Sursa de apă pentru consum menajer pentru construcțiile propuse va fi **forajul de adancime (Q~1 l/s)** amplasat în zona verde în partea de nord a zonei PUZ. Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton.

Canalizare menajera: Reteaua de canalizare menajera propusa în PUZ se va colecta apele uzate menajere de la construcțiile propuse pe care le va evacua în **bazinul etans vidanjabil (V=30 mc)**, propus în zona verde, la limita sudică a zonei PUZ. Vidanjarea apelor menajere uzate se va face regulat, în baza unui contract încheiat cu o firmă specializată de prestări-servicii.

Apele de ploaie de pe drumuri și platforme betonate/parcări sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~218 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde în zona sudică a PUZ). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișuri se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.

Protectia aerului

Aerul: nu există surse semnificative de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor.

Protectia solului

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații

Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații

Lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate cu privire în special la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2 gd. Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

b) Natura cumulativă a efectelor

Dezvoltarea propusă are un impact minor asupra mediului și are un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone de agrement.

Potențialele efecte sunt factorii de biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apa freatică se va diminua într-un ritm ne semnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Nesemnificativă.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Având în vedere ca planul de față prevede extinderea zonei de agrement, funcțiune definită prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

Potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu și lung pot fi sintetizate astfel:

- pe termen scurt și mediu factorii biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora și valorile materiale vor crește, iar fauna (foarte puțin prezentă) și solul vor suferi mici diminuări calitative și cantitative (datorate acțiunii de construire).

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm ne semnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat de:

i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Folosința actuală este cea arabilă, terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată. În zonă există riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea terenului, în partea desenată este prezentată zona inundabilă a Dunării, care parțial traversează parcela propusă spre reglementare. În această zonă inundabilă nu sunt propuse reglementări, fiind o zonă fără potențial de edificare.

ii) Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul, programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului.

iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, intervenția propusă se va adapta cerințelor arhitectural-peisagere ale zonei.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

Măsurile de intervenție urbanistică:

1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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.

2. Prevenirea riscurilor naturale

Se impun pe fiecare traseu de circulație majoră plantații de aliniament cu arbori de talie medie și zone verzi plane, precum și o suprafață de min 25% din fiecare parcelă destinată zonelor verzi și arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului și umidifică aerul. Lucrarea de față propune comansarea suprafeței de minim 25% zonă verde într-o zonă verde compactă situată de-a lungul celor doua parcele, astfel incat sa fie cuprinsa central zona de agrement propusa.

3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele de ploaie de pe platformele betonate, drumurile din incintă și de pe acoperisuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~680 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde), urmând ca apoi apele pluviale pre-epurate să fie utilizate la stropirea și întreținerea spațiilor verzi. În cazul unor ploi torențiale, bazinul va fi prevăzut cu o conductă care va evacua preaplina în zonele de depresionare învecinate.

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

4. Depozitarea controlată a deșeurilor

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

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

Programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, iar prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. În zonă există riscuri naturale în ceea ce privește inundabilitatea terenului, în partea desenată este prezentată zona inundabilă a Dunării, care parțial traversează parcela propusă spre reglementare. În această zonă inundabilă nu sunt propuse reglementări, fiind o zonă fără potențial de edificare.

6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi în procent de minim 25%. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori și plante decorative.

7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană.

Nu este cazul.

9. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Parcela este situată în imediata fluviului Dunare, având un potențial mare de a se dezvolta pe partea turistică. Astfel și propunerea vine să evolueze sub acest potențial.

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

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de agrement.

3.9. Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea zone noi de turism și noi locuri de muncă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Pojejena.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINE AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea autoritatilor locale se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, fibră optică, lucrările de execuție a drumurilor nou generate.

5. CONCLUZII

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în Planul Urbanistic General - Pojejena.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitiază prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată.

5.2 Categori și priorități de interveție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

5.3 Lucrări în continuare

În urma aprobării P.U.Z. se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Întocmire proiecte tehnice și obținere autorizații de construire;
- Proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizările circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate.

5.4 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europene" – CPLRE Stasbourg 17–19.03.1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra comunei Pojejena și a vecinătății.

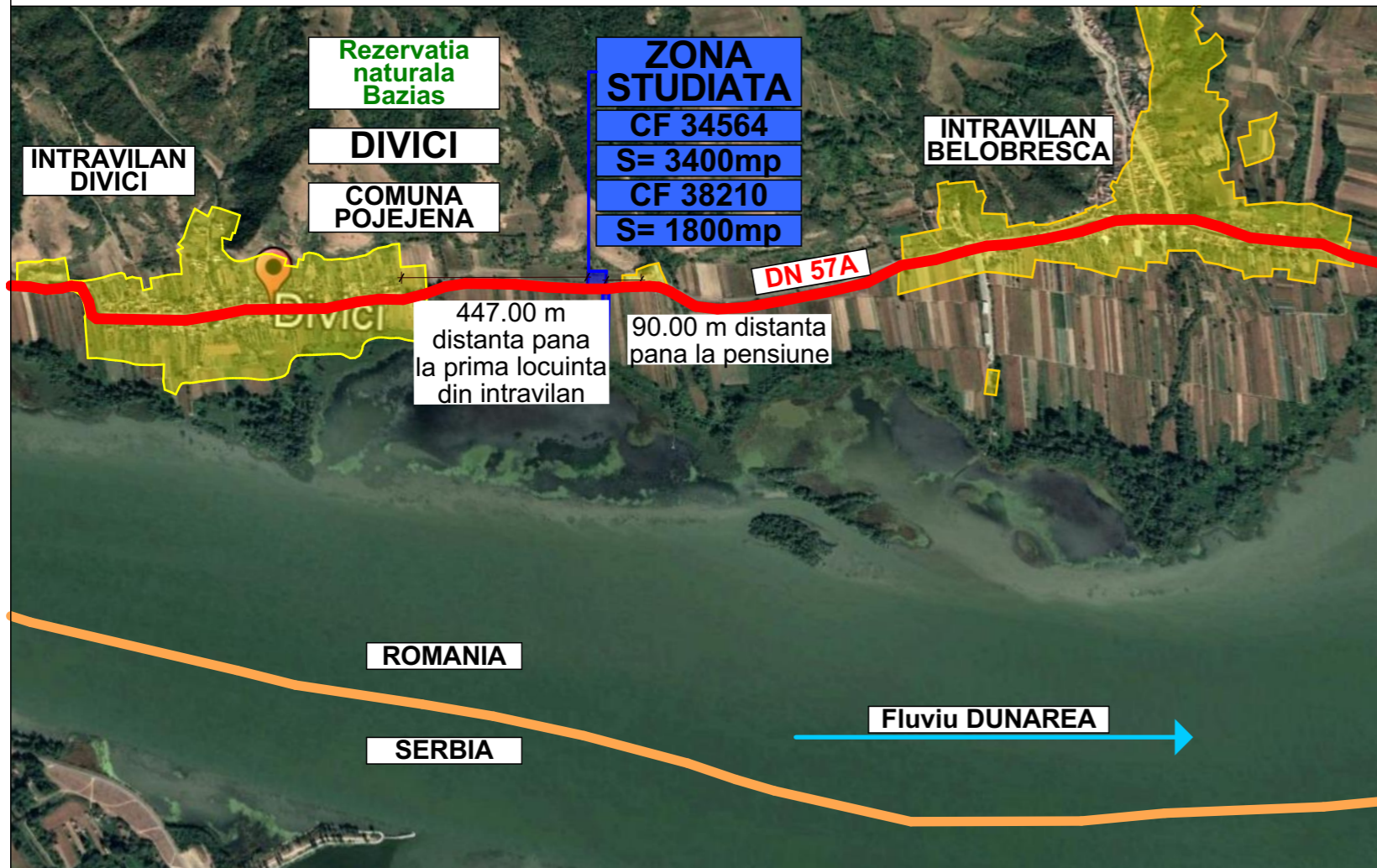
Întocmit,
arh. Boldor Mihaela



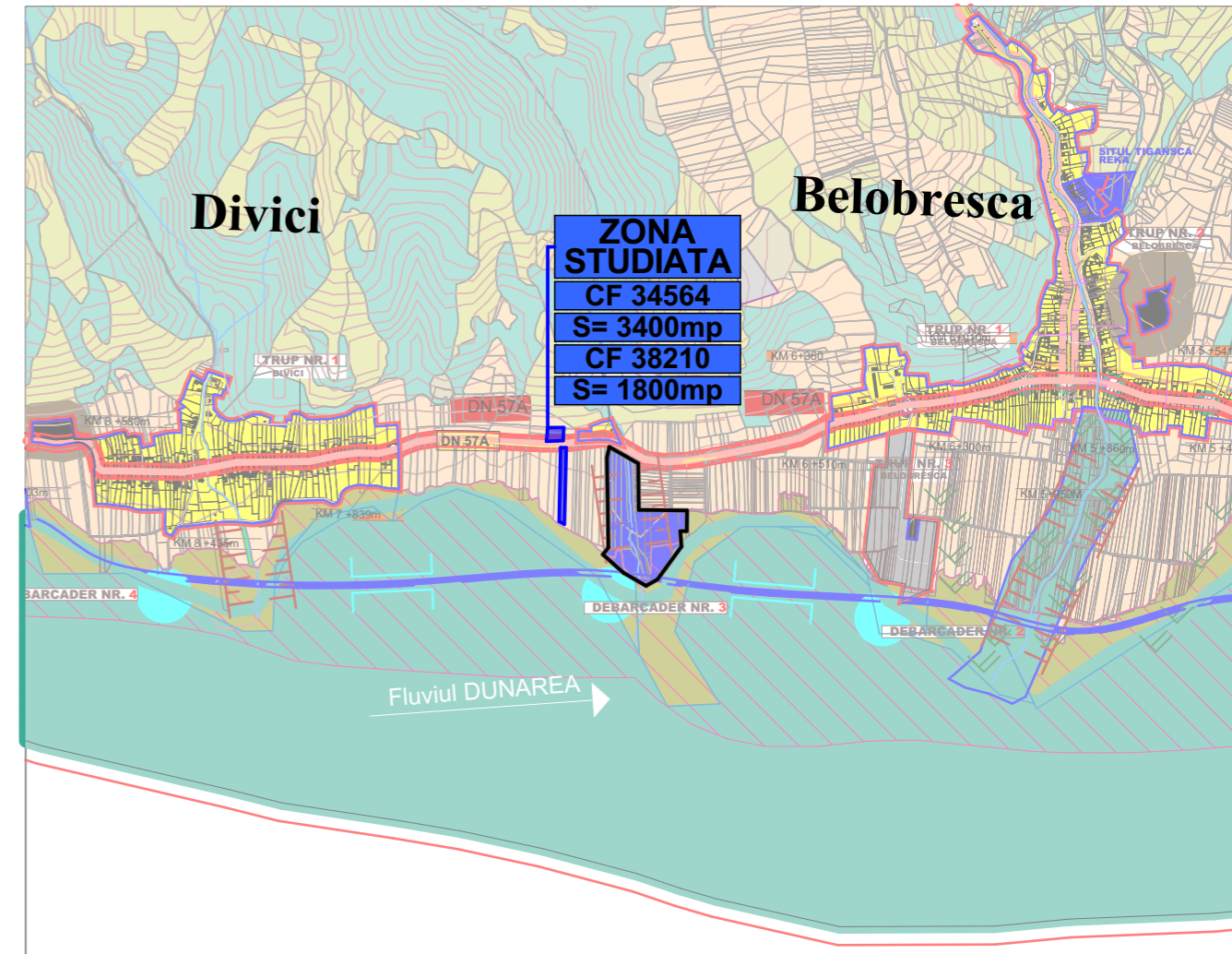
Șef proiect,
specialist RUR arh. Daniel Stămorean



Extras Google Earth

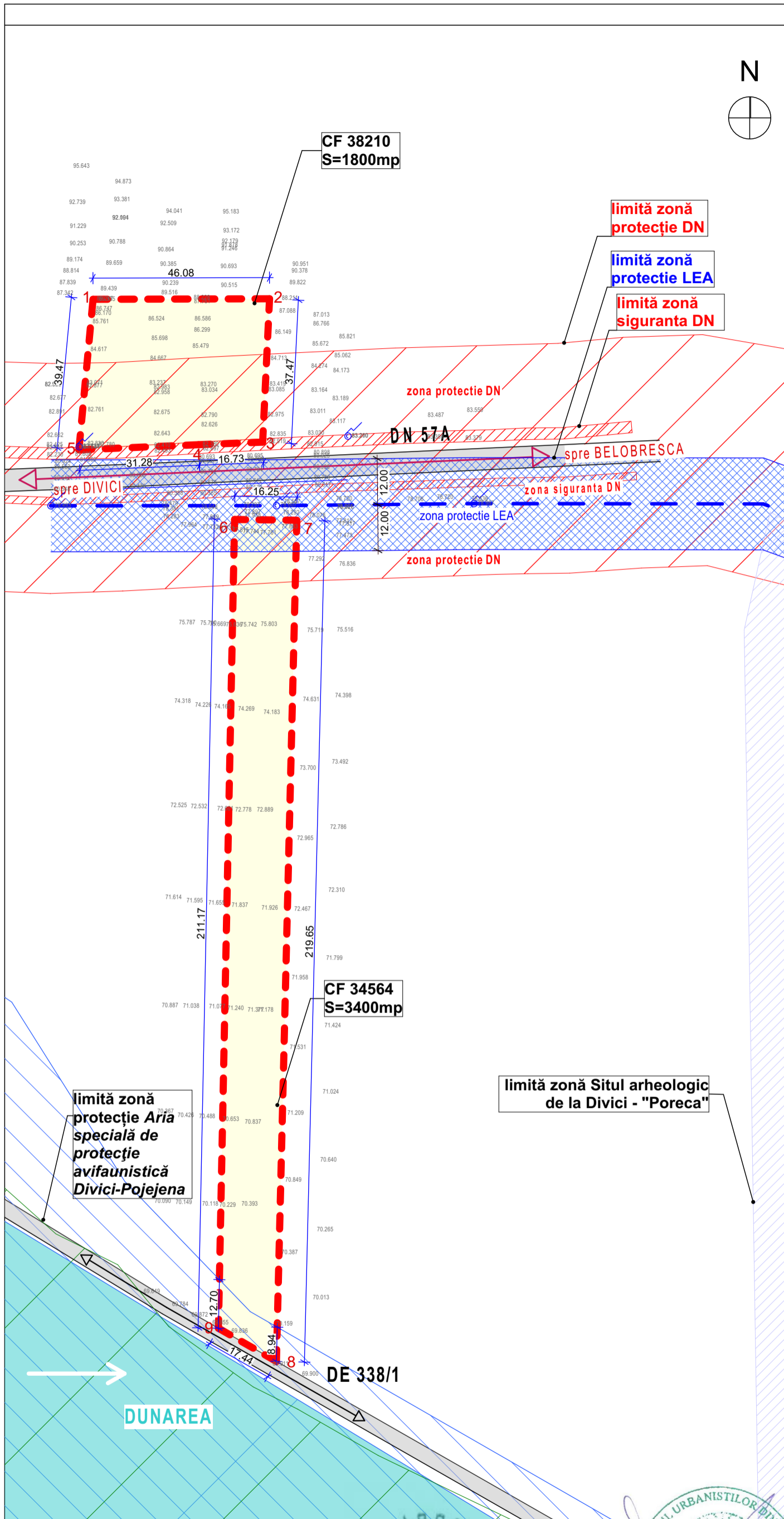


Extras din P.U.G. în curs de elaborare



ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SI NU VOR FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE

S.C. SIGN A S.R.L.		BENEFICIAR: TRAIANOVICI DAIANA-CAIA TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL STOISAVLEVICI PETAR-MARCO	FAZA AVIZE
SEF PROIECT	arh. DANIEL STĂMOREAN	LOC. CONSTR.: LOCALITATEA DIVICI, JUDEȚ CARAȘ-SEVERIN CF 34564, CF 38210 - POJEJENA	PR. NR. SGN 355/2021
PROIECTAT	arh. DANIEL STĂMOREAN arh. stag. MIHAELA BOLDOR	PROIECT ELABORARE PUZ - ZONĂ TURISM, AGREMENT ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	OBIECT PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	PLANSĂ: INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. A.01.
DESENAT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	DATA IULIE 2021	



LEGENDA

SITUAȚIE EXISTENTĂ

- Limită parcelă supusă reglementării ce se dorește a fi introdusă în intravilan;
- Limită cadastrală parcele;
- Drum național;
- Drum de exploatare;
- Zonă protecție DN (22m + 22m);
- Ape;
- Zonă inundabilă;
- Zonă de protecție situri naturale
- Stalpi electricitate (iluminat stradal);
- Profil stradal existent;
- Arabil;

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Zonificare funcționala	Existent	%
Arabil	5 200,0 mp	100
Suprafața totală	5 200,0 mp	100

BENEFICIARI / PROPRIETARI

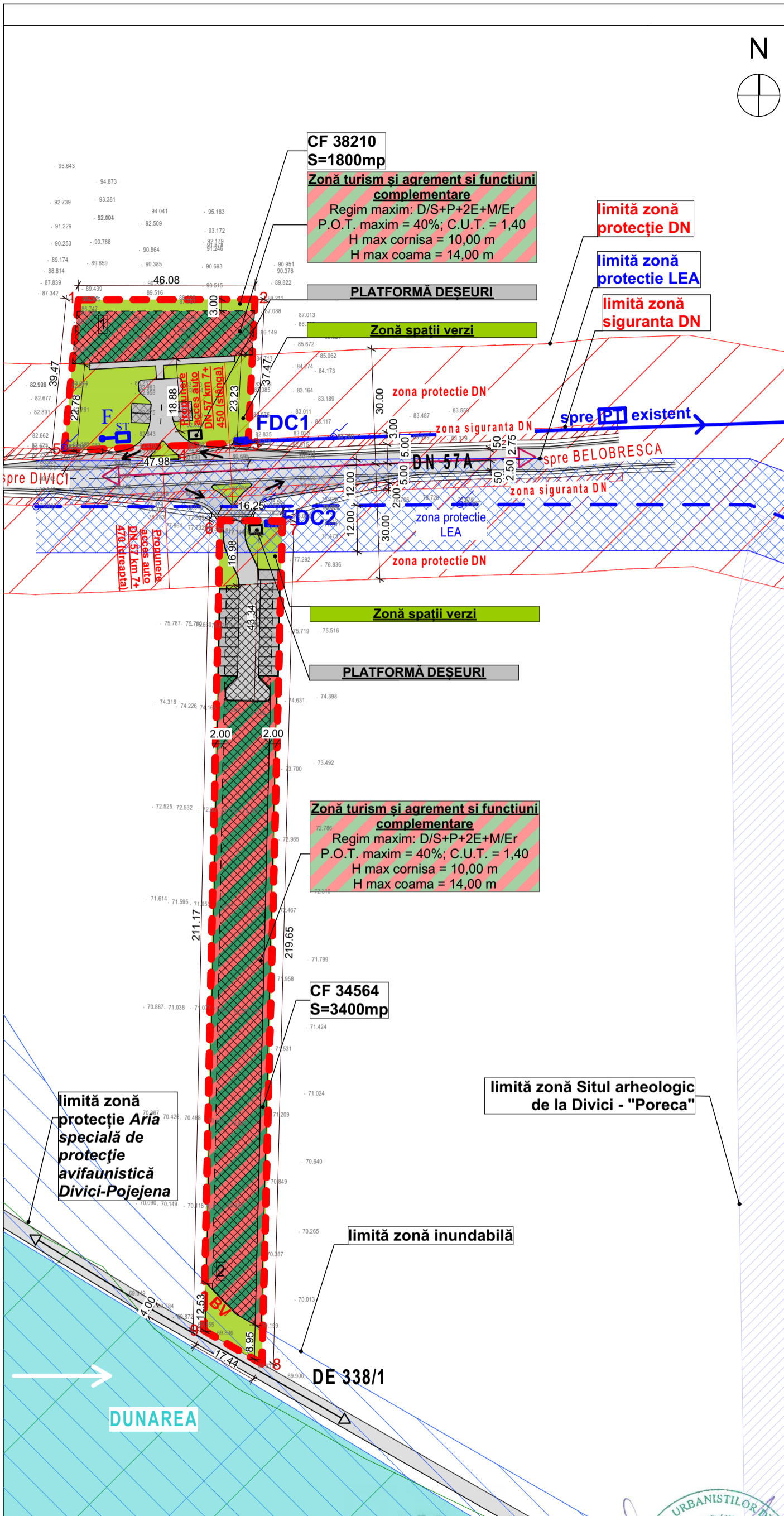
TRAIANOVICI DAIANA-CAIA
TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL
 CF. nr. 34564 - Pojejena,
 S=3 400 mp;

TRAIANOVICI DAIANA-CAIA
STOISAVLEVICI PETAR-MARCO
 CF. nr. 38210 - Pojejena,
 S=1 800 mp;

SITUAȚIE EXISTENTĂ SCARA 1:1000

ACEST PROIECT ȘI INFORMAȚIILE CUPRINSE ÎN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARȚIAL SAU ÎN ÎNTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. ȘI NU VOR FI FOLOSITE ÎN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE

S.C. SIGN A S.R.L.		BENEFICIARI: TRAIANOVICI DAIANA-CAIA TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL STOISAVLEVICI PETAR-MARCO		FAZA AVIZE
SEF PROIECT	arh. DANIEL STĂMOREAN	LOC. CONSTR.:	LOCALITATEA DIVICI, JUDEȚ CARAȘ-SEVERIN CF 34564, CF 38210 - POJEJENA	PR. NR. SGN 355/2021
PROIECTAT	arh. DANIEL STĂMOREAN arh. stag. MIHAELA BOLDOR	PROIECT	ELABORARE PUZ - ZONĂ TURISM, AGREMENT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	PL. NR. A.02.
INTOCMIT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	OBIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL	
DESENAT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	PLANSĂ:	SITUAȚIE EXISTENTĂ	
		DATA	IULIE 2021	



LEGENDA

- Limită parcelă supusă reglementării ce se dorește a fi introdusă în intravilan;
- Limită cadastrală parcele;
- Drum național;
- Drum de exploatare;
- Zonă protecție DN;
- Ape;
- Zonă inundabilă;
- Zonă de protecție situri naturale
- Stalpi electricitate (iluminat stradal);
- Zona turism si agrement si functiuni complementare propusa;
- Zonă spații verzi propuse;
- Profil stradal existent;
- Propunere largire;
- Zonă implantare construcție;
- Acces propus;
- Parcări;

LEGENDA EDILITARE

- Punct trafo
- Firida distributie si contorizare 1
- Firida distributie si contorizare 2
- Foraj de adancime propus
- Statie tratare apa din foraj
- Bazin vidabil

BILANT TERITORIAL

Zonificare functionala	Existent	%	Propus	%
Suprafata totala	5 200,0 mp	100	5 200,0 mp	100
Arabil	5 200,0 mp	100	-	-
Zonă turism și agrement si functiuni complementare	-	-	2994,25 mp	57,58
Circulații + Parcari	-	-	905,00 mp	17,41
Zonă verde	-	-	1300,00 mp	25,00

BENEFICIARI / PROPRIETARI

**TRAIANOVICI DAIANA-CAIA
TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL**
CF. nr. 34564 - Pojejena,
S=3 400 mp;

**TRAIANOVICI DAIANA-CAIA
STOISAVLEVICI PETAR-MARCO**
CF. nr. 38210 - Pojejena,
S=1 800 mp;

INDICI URBANISTICI

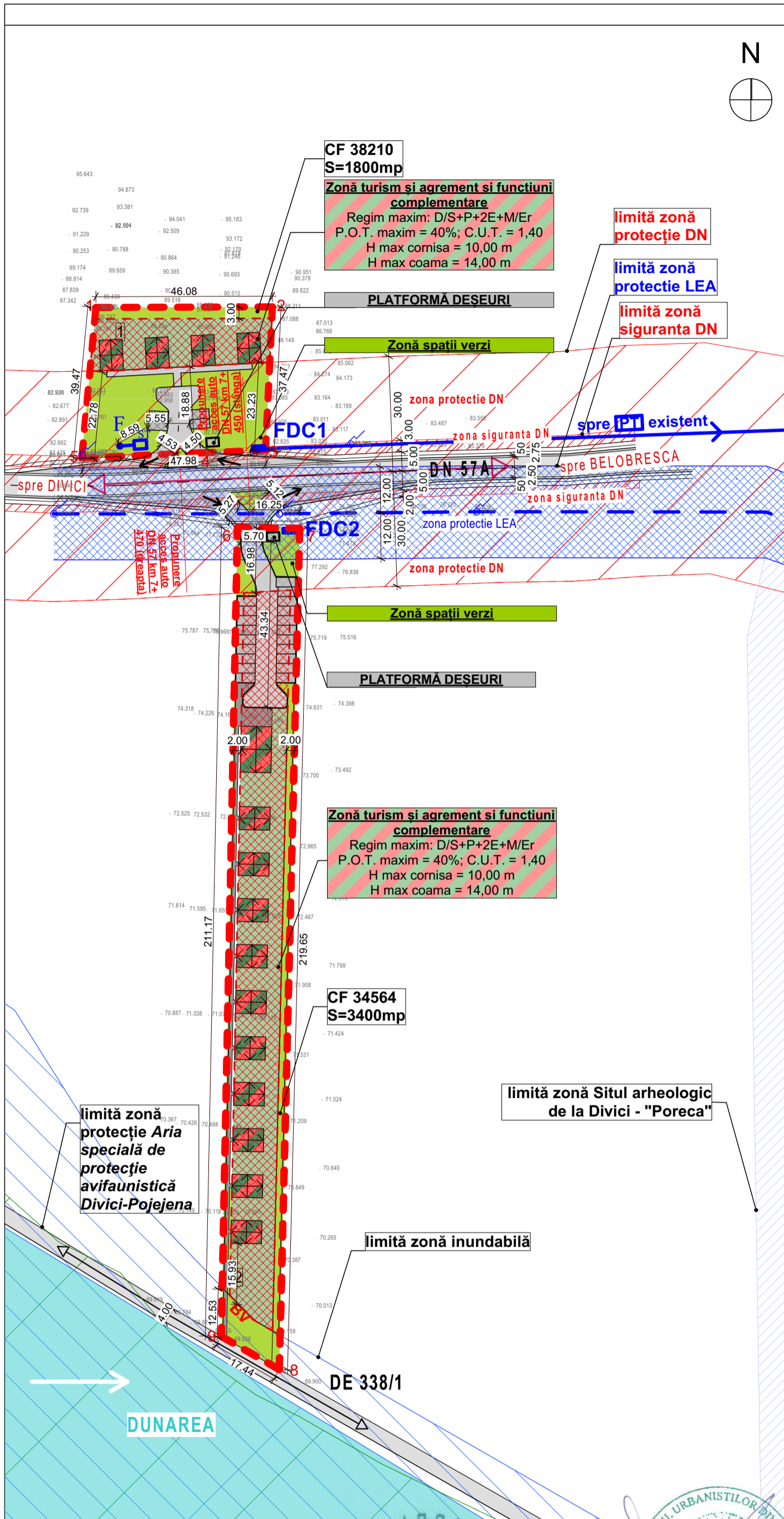
PARCELA cu nr. CF 34564
P.O.T. maxim turism si agrement si functiuni complementare = 40% / CUT= 1,40
Regim max: D/S+P+2E+M/Er
H maxim cornișă = 10,00m;
H maxim coamă pentru M sau atic Er = 14,00m;
Retragere față de aliniament = pana la limita zonei de protecție de la DN;
Retragere față de limita posterioară = pana la limita zonei inundabile de catre Dunare;
Retragere față de laterale = min. Hcornișă/2; conform cod civil;

PARCELA cu nr. CF 38210
P.O.T. maxim turism si agrement si functiuni complementare = 40% / CUT= 1,40
Regim max: D/S+P+2E+M/Er
H maxim cornișă = 10,00m;
H maxim coamă pentru M sau atic Er = 14,00m;
Retragere față de aliniament = pana la limita zonei de protecție de la DN;
Retragere față de limita posterioară = min. 3,00 m;
Retragere față de laterale = min. Hcornișă/2; conform cod civil;

REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:1000

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SI NU VOR FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE

S.C. SIGN A S.R.L.		DANIEL STĂMOREAN arhitect		FAZA AVIZE
SEF PROIECT	arh. DANIEL STĂMOREAN	PROIECT	ELABORARE PUZ - ZONĂ TURISM, AGREMENT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	PR. NR. SGN 355/2021
PROIECTAT	arh. DANIEL STĂMOREAN arh. stag. MIHAELA BOLDOR	OBIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL	PL. NR. A.03.
INTOCMIT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	PLANSĂ:	REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	DATA	IULIE 2021	



- ### LEGENDA
- Limită parcelă supusă reglementării ce se dorește a fi introdusă în intravilan;
 - Limită cadastrală parcele;
 - Drum național;
 - Drum de exploatare;
 - Zonă protecție DN (22m + 22m);
 - Ape;
 - Zonă inundabilă;
 - ⊕ Stalpi electricitate beton (iluminat stradal);
 - Zonă spații verzi propuse;
 - Profil stradal existent;
 - Profil stradal propus;
- ### POSBILITATI DE MOBILARE
- Cladire - turism și agrement și funcțiuni complementare;
 - Poziție coamă;
 - Zonă implantare construcție;
 - Acces propus;
 - Drumuri de incintă;
 - Parcări;
 - Spațiu verde pe parcelă;
- ### LEGENDA EDILITARE
- PT Punct trafo
 - FDC1 Firida distribuție și contorizare 1
 - FDC2 Firida distribuție și contorizare 2
 - F Foraj de adâncime propus
 - ST Stație tratare apă din foraj
 - BV Bazin vidabil

BILANT TERITORIAL

Zonificare funcțională	Existent	%	Propus	%
Suprafața totală	5 200,0 mp	100	5 200,0 mp	100
Arabil	5 200,0 mp	100	-	-
Zonă turism și agrement și funcțiuni complementare	-	-	2994,25 mp	57,58
Circulații + Parcări	-	-	905,00 mp	17,41
Zonă verde	-	-	1300,00 mp	25,00

- ### BENEFICIARI / PROPRIETARI
- TRAIANOVICI DAIANA-CAIA
TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL**
CF. nr. 34564 - Pojejena,
S=3 400 mp;
- TRAIANOVICI DAIANA-CAIA
STOISAVLEVICI PETAR-MARCO**
CF. nr. 38210 - Pojejena,
S=1 800 mp;

- ### INDICI URBANISTICI
- PARCELA cu nr. CF 34564**
P.O.T. maxim turism și agrement și funcțiuni complementare = 40% / CUT= 1,40
Regim max: D/S+P+2E+M/Er
H maxim cornișă = 10,00m;
H maxim coamă pentru M sau atic Er = 14,00m;
Retragere față de aliniament = până la limita zonei de protecție de la DN;
Retragere față de limita posterioară = până la limita zonei inundabile de către Dunare;
Retragere față de laterale = min. Hcornișă/2; conform cod civil;
- PARCELA cu nr. CF 38210**
P.O.T. maxim turism și agrement și funcțiuni complementare = 40% / CUT= 1,40
Regim max: D/S+P+2E+M/Er
H maxim cornișă = 10,00m;
H maxim coamă pentru M sau atic Er = 14,00m;
Retragere față de aliniament = până la limita zonei de protecție de la DN;
Retragere față de limita posterioară = min. 3,00 m;
Retragere față de laterale = min. Hcornișă/2; conform cod civil;

POSBILITATI DE MOBILARE SCARA 1:1000

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SI NU VOR FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE

S.C. SIGN A S.R.L.		BENEFICIARI: TRAIANOVICI DAIANA-CAIA TRAIANOVICI JASMIN-DANIEL STOISAVLEVICI PETAR-MARCO		FAZA AVIZE
SEF PROIECT	arh. DANIEL STĂMOREAN	LOC. CONSTR.	LOCALITATEA DIVICI, JUDEȚ CARAȘ-SEVERIN CF 34564, CF 38210 - POJEJENA	PR. NR. SGN 355/2021
PROIECTAT	arh. DANIEL STĂMOREAN arh. stag. MIHAELA BOLDOR	PROIECT	ELABORARE PUZ - ZONĂ TURISM, AGREMENT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	PL. NR. A.04.
INTOCMIT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	OBIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL	
DESENAT	arh. stag. MIHAELA BOLDOR	DATA	POSBILITATI DE MOBILARE	
		IULIE 2021		