

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:** P.U.Z. CONSTRUIRE AGROPENSIUNI, PUNCT „IN COT”,
LOC. DUBOVA, JUD. MEHEDINȚI
- Beneficiar:** S.C.ADONACOM S.R.L., GALAN DUMITRU și GALAN BALASA
prin TROACA DOINA RODICA
- Proiectant:** S.C. GENERAL PROJECT S.R.L.
- Data elaborării:** februarie 2018

1.2.OBJECTUL LUCRĂRII

Lucrarea urmărește realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozitional în zona studiată, precum și stabilirea unor reglementări urbanistice aplicabile celor două loturi studiate.

Terenul identificat prin N.C. 50175 este proprietatea firmei S.C. ADONACOM S.R.L., conform contractului de constituire a dreptului de superficie, cu încheierea nr. 60 din 08/03/2017.

Terenul identificat prin N.C. 50176 este proprietatea lui Gălan Dumitru și Gălan Balașa, conform contractului de vânzare-cumparare, cu încheierea nr. 2935 din 15/11/2004.

Terenul N.C. 50175 are o arie de 857 mp, iar N.C. 50176 are o arie de 843, ambele au deschidere spre DN 57, la nord și împreună au o arie de 1700 mp.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic a zonei și propunerile de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei și reglementarea unor complexe de agrement. Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de zonă agrement, cu funcțiune de servicii de cazare, sport și recreere, odihnă și spații joacă.

Proiectul constă în realizarea a două pensiuni, cu dimensiuni similare/egale, și a amenajărilor exterioare conexe (aprovisionare, parcare și amejarări agrement cu spații circulației pietonale).

Pensiunile vor avea o amprentă în plan de formă dreptunghică. Regimul de înălțime va fi maxim de Dp+P+1, (un demisol parțial, un parter și un etaj – singurul care se va înalța deasupra cotei drumului național). Accesul în construcție se va propune pe trei fațade, la diferite nivele de călare.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, P.U.Z.-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zonă nu au mai fost întocmite documentații de urbanism, cu excepția P.U.G. comuna Dubova, jud. Mehedinți.

Concomitent, pentru întocmirea P.U.Z. - ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

- Studiul geotehnic,
- Planuri topografice reambulate scara 1:1000,
- Elemente de recunoaștere a terenului,
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă,
- Identificarea situației juridice a terenurilor,
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Dată fiind dezvoltarea rapidă a turismului în domeniul privat românesc a apărut nevoie de a extinde limita intravilanului, însotită și de măsurile necesare de scoatere de sub influența factorilor restrictivi (inundabilitate, instabilitatea versantilor, etc), precum și de extensia rețelelor tehnico-edilitare și cu rezolvarea punctelor de conflict.

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, au preponderent categoria de folosință de curți construcții sau spații verzi, dar și funcții de locuire sau agrement, fiind o zonă în curs de dezvoltare.

Terenurile din zona studiată sunt în cea mai mare parte terenuri cu pante mari spre fluviul Dunărea, având orientări cardinal favorabile funcției de turism, într-un cadru natural cu relief de munte.

2.2.POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere al poziționorării în teritoriu, comuna Dubova este situată în partea de sud-vest a județului Mehedinți. Zona a fost locuită din timpuri străvechi, arheologii descoperind urme ale civilizațiilor încă din perioada paleoliticului.

Localitatea este relativ nouă și reconstruită în perioada 1968-1980, strămutarea localității s-a realizat o dată cu construirea barajului Portile de Fier, când nivelul Dunării a crescut cu câțiva metri.

Comuna este riverană Dunării și este traversată de drumul național DN 57, care apoi se continuă spre vest, paralel cu Flaviul Dunărea până spre orașul Moldova Nouă.

Pozitionarea comunei într-un cadru atât deosebit, în Clisura Dunării, a reprezentat o atracție deosebită pentru turiști. Astfel, după ani 1990 s-a început mobilarea malului Dunării cu pensiuni turistice, case de vacanță și locuri de recreere.

Acest trend s-a accelerat în ultimii ani, creând premisele unei dezvoltării turismului de tranzit și de sejur. În ultimii ani se constată o cerere mare de autorizații pentru construcția de case sezoniere, de deschiderea unor activități lucrative, de înființarea unor activități în turism și agrement care să valorifice potențialul natural al comunei în special în relația cu Dunărea.

Pozitia favorabilă a comunei, cadrul natural, politici coerente de dezvoltare regionale și de echipare tehnică și edilitară a satelor, corroborate cu diverse programe de finanțare externă, de acordarea unor facilități pentru eventuali investitori care să dezvolte activități economice utilizând forța de muncă și resursele naturale din teritoriu, sunt factori care trebuie și pot fi fructificați pentru revigorarea localităților.

Comuna Dubova are stabilit potrivit prevederilor Legii 5/2000 privind aprobarea PATN secțiunea III – arii protejate, și încadrat în categoria a V-a a Uniunii Internaționale

pentru Conservarea Naturii – „arie administrată în special pentru conservarea peisajelor și pentru recreere”.

Ca recunoaștere a valorii mari a biodiversității zonei la nivel european, ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 în Romania, suprafața Parcului Natural Portile de Fier a fost inclusă în situl de importanță comunitară - ROSCI 0206 Portile de Fier, iar prin HG1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistica, parte a rețelei ecologice Natura 2000, pe teritoriul comunei sunt două situri:

- ROSPA 0026 Cursul Dunării - Baziaș - Portile de Fier cu suprafața de 10124,4 ha
- ROSPA 0080 Muntele Almajului- Locvei în suprafață de 118141,6 ha.

Datorită complexității geologice și diversitatii biologice și vestigiilor culturale, Parcul Natural Portile de Fier este un patrimoniu științific și peisagistic internațional, și începând cu 18.01.2011 suprafața Parcului a fost declarata și sit Ramsar (tratat interguvernamental (sub egida UNESCO) asupra zonelor umede ca habitat al păsărilor acvatice la nivel internațional).

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Comuna Dubova este situată în partea sud-vestică a teritoriului administrativ al județului Mehedinți, la distanță de 50 km față de reședința de județ municipiul Drobeta Turnu Severin și are în componență 3 localități: localitatea Dubova - reședința de comună, localitatea Baia Nouă și localitatea Eibenthal.

Zona studiată se află situată în partea de sud a D.N. 57, în intravilanul localității Dubova.

Suprafața studiată se învecinează cu:

- la est: prop. privată,
- la vest: prop. privată,
- la sud: fluviul Dunărea,
- la nord: D.N. 57.

Terenurile care genează P.U.Z.-ul au acces direct la drumul național DN 57.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al comunei este riveran Dunării, prezentând un relief predominant muntos, dominat de ramificațiile de sud-est ale Munților Almajului, cunoscuți sub numele de Munții Clisurii. Altitudinea maximă a acestor munți este cuprinsă între 700-900 m. Acești munți sunt construși din granite, șisturi cristaline și formațiuni carbonifere și calcare.

Zona Cazanelor Dunarii între Plavișevița și valea Ogradena oferă peisaje originale și deosebit de pitorești.

Zona studiată este inclusă în Parcul Natural Portile de Fier, arie protejată de interes național. În componența Parcului Natural Portile de Fier sunt 18 arii protejate, iar loturile care generează acest P.U.Z. sunt în aria protejată Cazanele Mari și Mici (în golful Dubova), arie de tip mixtă, ce se întinde pe o suprafață de 215 ha.

Cazanele sunt un sector din defileul Dunării, mărginit de pereți stâncosi, ce au o lungime de 9 km. Cazanele Mari și Cazanele Mici sunt despărțite între ele printr-un golf semicircular, numit golful Dubova.

Cazanele Mici au o lungime de aproximativ 3 km, fiind poziționate între masivele Ciucarul Mic 313 m (România) și Mali Strbac – 628 m (Serbia), malurile se apropiu până la 230 m, ajungând la adâncimi maxime de 75 m, îngreunând navigația.

În dreptul Cazanelor Mari, de aproximativ 4 km lungime, Dunărea crează un golf și se încadrează între masivele Ciucarul Mare – 318m (pe teritoriul României) și Veliki Strbac – 768 m (Serbia). La baza peretelui de calcar ce flanchează această porțiune a Cazanelor Mari există două cavități: peșterile Gura Ponicevei și Veterani.

Climatul Parcului Natural Portile de Fier este influențat de circulația aerului cald de origine mediteraneană sesizabil cu precădere în zona montană unde temperaturile aerului înregistrează valori mai ridicate comparativ cu alte regiuni montane ale țării. Media multianuală fiind de circa 11 °C. Valorile medii anuale cresc treptat de la vest spre est,

înregistrându-se 11,2 °C la Moldova Nouă, 11,5 °C la Svinia, 11,6 °C la Drobeta Turnu-Severin.

Temperatura medie anuală are valori medii de 4-60 C în zona Munților Almajului, media lunii ianuarie este de 0-1,5 C, media lunii iulie este de 23-25 C, iar media anuală de precipitații de 600-700 și lunara de 80-100 mm.

Directia vânturilor este influențată de culoarul Dunării și se suprapune pe direcția de curgere a fluviului; vânturile dominante bat din partea de vest și nord-vest a teritoriului.

Din punct de vedere seismic, normativul P 100/2006 încadrează comuna Dubova în zona de risc seismic cu ag = 0,16g și Tc = 0,7 sec.

Adâncimea de îngheț este de - 80 cm.

Adâncimea minimă de fundare este 0,90 m de la terenul natural. Presiunea convențională =250 KPa pentru nisip argilos și 300 KPa pentru nisip cu pietriș.

PATN secțiunea a V-a - Zone de risc natural - teritoriul comunei prezintă zone cu alunecări de teren, potentialul de producere mediu, tipul de alunecari primar.

2.5.CIRCULATIA

Principalele căi de comunicație din zonă sunt D.N. 57 - segmentul Moldova Nouă - Orșova, în lățime de cca. 7 m în zona amplasamentului, ambele terenuri au accesul direct din drumul național.

Pe teritoriul comunei nu există cale ferată, iar cea mai apropiată stație feroviară este în orașul Orșova la cca. 20 km.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală,
- absența iluminatului public în zona de acces studiată,
- lipsa unor spații de parcare adiacente drumului național.

2.6.OCUPAREA TERENURILOR

Terenul N.C. 50175 are în prezent categoria de folosință de curți construcții, iar terenul N.C. 50176 are categoria de folosință de vie. Zonele cu care se învecinează la est și vest au categorii de folosință de spații verzi sau curți construcții, la nord circulație rutieră (D.N. 57), iar la sud circulație navigabilă (fluviul Dunărea).

Zona de agrement a localității Dubova s-a dezvoltat pe terenuri situate între D.N. 57 și Dunăre și la nord de drumul național. Zonele sunt parțial construite și în curs de construire, cu precadere pe portiunea dintre drum și Dunăre, terenuri cu acces la apa.

Frontul construit este realizat din case de vacanță individuale și câteva pensiuni, în zonele de extindere a intravilanului regimul de înălțime a crescut până la P+2.

Zona studiată se află în intravilanul localității Dubova și fiind teren curți construcții/vie, este liberă de construcții, gradul de ocupare a terenului fiind 0.

Pe terenul identificat cu N.C.50176, în proprietatea fam. Gălan, există o fundație de beton și un ponton.

Din punct de vedere estetic, zona este înconjurată de munți cu pereti abrupti ce coboară sub apele Dunării.

De-a lungul malurilor golfului se desfășoară fronturi de construcții cu diferite funcții – turism, locuire, restaurante, agrement, prestări servicii, etc. Construirea în această zonă este la faza de început, dar cu perspective de amplificare și diversificare a activităților.

2.7.ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă

Zona studiată nu este echipată cu sistem centralizat de alimentare cu apă.

Canalizare

În zona studiată nu există sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu căldură

În zonă nu există rețea centralizată de termoficare. Alimentarea cu energie termică a clădirilor existente în apropierea zonei studiate este realizată individual cu sobe cu lemne / centrale proprii.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există o rețea de alimentare cu energie electrică - rețea aeriana de distribuție a energiei electrice de 20 kV de la care sunt alimentate construcțiile din apropiere.

Telecomunicații

În zona studiată nu există rețea de telefonie fixă, fiind în schimb prezent un semnal suficient de bun pentru rețelele de telefonie mobile.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

a. Relația cadru natural-cadru construit

Parcul Natural Portile de Fier este situat pe teritoriile administrative ale județelor Caraș-Severin și Mehedinți, fiind unul dintre cele mai mari parcuri naturale din România. Datorită complexității geologice, diversității biologice și vestigiilor culturale, Parcul Natural Portile de Fier este un patrimoniu științific și peisagistic internațional.

Parcul corespunde categoriei V IUCN: "Peisaj protejat: arie protejată administrată în principal pentru conservarea peisajului și recreere".

Pe suprafața Parcului se regăsesc 18 rezervații avifaunistice, botanice, forestiere, paleontologice sau mixte.

Prin patrimoniul natural și cel etno-cultural pe care îl deține, acest spațiu oferă posibilitatea dezvoltării tuturor formelor principale de turism (turismul științific, turismul cultural, turismul ecumenic, turismul de odihnă și recreere, turismul rural, ecoturismul, birdwatching-ul, silvoturismul, speoturismul, ciloturismul, mountaine-bike, turismul nautic, etc).

Cadrul construit desfășurat de-a lungul malului este într-o fază începătoare, dar care poate genera concluzii. Integrarea construcțiilor în natură și în peisajul protejat al zonei nu este rezolvată corespunzător. Materialele folosite pentru ridicarea acestor construcții nu sunt tradiționale, iar imaginea rezultată este una neunitară, fiecare proprietar utilizând materiale, culori și forme după bunul plac.

În general parcelarea dintre drumul național și Dunărea este una care a generat terenuri mici ca suprafață. Astfel, frontul construit este unul dens și care blochează perspectivele spre Dunăre din lungul drumului național.

Terenurile propuse în P.U.Z. spre aprobare sunt situate în vecinătatea altor terenuri ocupate de construcții.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona proiectului, fluviul Dunărea lucrează în regim barat iar terenul este situat deasupra cotei maxime a fluviului Dunărea. Nu se pune problema inundațiilor.

Terenurile propuse pentru construcții sunt cu pante spre Dunăre, stabile din punct de vedere geotehnic și nu se încadrează în zone dispuse la alunecări de teren.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Nu este cazul.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Astfel, pe teritoriul comunei s-au declarat două arii naturale protejate, parte a Rețelei ecologice NATURA 2000:

- **ROSPA 0026 Cursul Dunării – Baziaș - Portile de Fier** cu suprafață de 10124,4 ha.

Situl cuprinde Dunărea cu bancuri nămolioase cu vegetație tip de Hidrocharition, pajiști cu tufișuri de sălcii arbustive, constituind un punct de concentrare pe plan național și european a numeroase specii de păsări sălbatici fiind unul din puținele locuri în care pe o suprafață atât de restrânsă, să se poată întâlni un număr atât de mare de specii de păsări sălbatici ca în această zonă. Acest sit gazduiește efective importante ale unor specii de păsări protejate. În perioada de migrație situl găzduiește mai mult de 20.000 de exemplare de păsări de balta.

- **ROSPA 0080 Muntii Almajului- Locvei** în suprafață de 118141,6 ha.

Diversitatea litologică a acestui masiv montan (roci cristaline, magmatische și

sedimentare) a dus la individualizarea unui peisaj foarte complex, cu multe elemente spectaculoase (creste și abrupturi calcaroase, chei, peșteri, cascade, forme de relief vulcanic, depresiuni etc.).;

Situl adăpostește specii de interes conservativ global: dumbrăveancă (Coracias garrulus) și populații importante din 12 specii amenințate la nivelul Uniunii Europene - acvilă de munte, acvilă mică, șerpar, uliul cu picioare scurte, șoim călător, codalb, buhă, barză albă, ciocănitoare cu spate alb, ciocănitoare de stejar, ciocănitoarea neagră, ghionoaie sură și presură de grădină.

La nivelul Parcului Natural Poarta de Fier, dintre speciile de plante, a căror valoare conservativă este deosebită, putem enumera:

- Marsilea quadrifolia - trifoiuș de baltă,
- Tulipa hungarica - laleaua bănățeană sau laleaua de Cazane,
- Tulipa hungarica ssp. undulatifolia - laleaua de Banat,
- Campanula crassipes - clopoței de Cazane,
- Cachrys ferulacea - mărarul de Cazane,
- Stipa danubialis – colilie,
- Iris reichenbachii – stânjenel,
- Paeonia officinalis ssp. banatica - bujorul de Banat,
- Daphne laureola - iedera alba,
- Euphorbia myrsinites – alior,
- Orchis papilionacea – orchidee.

Dintre speciile de nevertebrate existente pe teritoriul parcului, următoarele sunt de interes comunitar și național:

- Austropotamobius torrentium - racul de ponoare,
- Cerambyx cerdo – croitor,
- Lucanus cervus – radasca,
- Morimus funereus - croitorul cenușiu,
- Rosalia alpina - croitorul alpin,
- Callimorpha quadripunctaria – fluture,
- Pholidoptera transsylvanica – cosaș.

Proiectele propuse în P.U.Z. sunt situate în ambele situri protejate.

Beneficiarii proiectului vor instrui personalul care își va desfășura activitatea în zona de agrement privind valoarea naturală a zonei și a speciilor protejate și va informa custodele ariei protejate privind orice situație care apare în teritoriul proiectului.

Beneficiarii proiectului sunt responsabili de managementul deșeurilor. În acest scop vor stabili un contract cu operatorul local. Este interzisă abandonarea deșeurilor de orice fel pe teritoriul Ariei.

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

P.U.Z. propus este dispus într-o zonă naturală de o mare valoare turistică. Zona fluviului Dunărea și zonelor din jur oferă condiții de viață a numeroase specii de păsări.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

P.U.Z. - ul a fost inițiat de un investitor privat, obiectivele și cerințele P.U.Z. - lui au fost elaborate în concordanță cu punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei, aşa cum rezultă și din certificatul de urbanism nr. 34/31/01/2018 eliberat de Consiliul Județean Mehedinți.

Ca urmare a anunțurilor și a afișării anunțurilor privind intenția de elaborare a P.U.Z. - lui și a obiectivelor acestuia, precum și a consultării documentelor aferente, nu au existat observații (datorită faptului că vecinătățile aparțin domeniului public sau privat, nu există proprietăți direct afectate).

Din punct de vedere a proiectantului, conform Avizului de Oportunitate, care stă la baza elaborării acestui plan urbanistic zonal, funcțunea propusă nu contravine dezvoltării

urbanistice a localității Dubova, astfel se introduce o funcțiune care se dorește a fi cu un puternic impact social și care din punct de vedere al comunității să reprezinte o locație în care clientii să beneficieze de servicii de recreere, de relaxare, de odihnă, de mâncare sănătoasă, de întâlniri cu prietenii, unde să se simtă confortabil într-un loc cu multă vegetație, culori calde, evitând astfel aglomerația și stresul urban.

De asemenea, construirea pensiunilor de agrement propuse va contribui la accelerarea dezvoltării durabile a comunității locale, va asigura servicii publice de calitate, va crea noi locuri de muncă și va aduce un plus la veniturile locale.

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de agrement și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a turismului național, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Prin amplasarea în zonă de funcții de turism se urmăresc în primul rând realizarea necesităților ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar și dezvoltarea social-economică a teritoriului în cauză, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă verde aflată în curs de dezvoltare, dar și accesul facil care se poate realiza de la D.N. 57.

De asemenea, o componentă importantă este și cadrul natural deosebit.

Se poate astfel concluziona că fiind oportună dezvoltarea unor funcții ce pot da o dinamică a spațiului vizual percepție de-a lungul drumului național și completarea zonei cu spații verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Întocmirea Planului Urbanistic Zonal are la bază Studiul de oportunitate pentru amplasarea obiectelor de investiție care compun cele două complexe de agrement, în localitatea Dubova, județul Mehedinți.

Memoriul tehnic explicativ al acestui studiu a fost elaborat în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea emiterii Avizului de oportunitate pentru inițierea unui Plan Urbanistic Zonal.

În acest memoriu se prezintă amplasamentul, necesitatea amenajării și echipării turistice, posibilitatea structurării terenului pe zone funcționale, utilități și contribuția zonei propuse la dezvoltarea urbanistică a localității.

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii:

-pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității;

-se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor inexistente;

-se vor păstra distanțele de protecție reglementare față de rețelele edilitare.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități, care au fost prezentate la cap. 2 pct. 2.5. (Circulația).

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosința actuală și destinația stabilită prin P.U.G.: teren curți construcții (N.C. 50175), teren vie (N.C. 50176), intravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Scopul Planului Urbanistic Zonal pentru terenurile menționate anterior este schimbarea categoriei de folosință pentru terenul NC 50176, reglementarea construirii, precum și modificarea P.U.G.-ului ca atare.

Nu există alte documentații de urbanism în zonă.

3.3.VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul comunei se dezvoltă în partea de vest a Dunării, prezintă un relief predominant muntos ce aparține Munților Locvei, Almajului, Mehedinți și o parte

din Podișul Mehedinți. Altitudinea maximă se întâlnește în extremitatea vestică, la limita comunei și scade de la vest la est.

Cea mai mare altitudine se întâlnește la Omerșnicu Mare - 901m, apoi scade treptat spre est ajungând la 100 m în zona localității Dubova.

Comuna Dubova este situată în Parcul Natural Portile de Fier, Parc declarat prin Legea 5/2000 privind aprobarea PATN secțiunea III – arii protejate, și încadrat în categoria a V-a a Uniunii Internaționale pentru Conservarea Naturii – „arie administrată în special pentru conservarea peisajelor și pentru recreere”.

Pe întreaga suprafață a Parcului Natural sunt identificate peste 4000 de specii vegetale și 5339 specii avifaunistice.

Vegetația este alcătuită din paduri, tufărișuri, pajiști și grupări ruderale.

Padurile sunt constituite din esente diverse: în vai și depresiuni creste fagul balcanic, carpen, pe versati stejarul pufos, cer, tei în amestec cu gorunul, iar în nordul zonei apar paduri de conifere. Pe versatii stancosi se remarcă păduri de carpiniță. Pe lângă aceste specii se mai întâlnesc asociații vegetale precum alunul turcesc, mojdrean, arțarul trilobat, corn, liliac, alun, lemn cainesc, vișin sălbatic, etc.

Pe suprafața Parcului se regăsesc 18 rezervații avifaunistice, botanice, forestiere, paleontologice sau mixte.

Funcțiunea propusă vine în completarea cadrului natural existent cu amenajări de spații verzi, spații de agrement și recreere, odihnă și petrecerea timpului în mod placut, multă vegetație, culori calde și circulații adecvate.

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: deschiderea înverzită a pădurii, vederile spre dealurile înconjurătoare, sunt elemente ce pot concura la o arhitectură organică, cu multe spații verzi și deschideri spre natură. Amplasamentul are acces propus din D.N. 57 și este situat în apropierea fluviului Dunărea, într-o zonă cu circulație intensă și cu vizibilitate maximă din drumul național.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a) Organizarea circulației și transport în comun:

Accesibilitatea la căile de transport reprezintă un indicator foarte important în aprecierea posibilităților de dezvoltare economico-socială a localitaților comunei.

Accesul direct la o infrastructură rutieră corespunzătoare, asigură premisele dezvoltării unor activități economice, facilitează accesul populației la locurile de muncă, satisfacerea anumitor servicii.

Comuna Dubova este situată în partea de vest a județului, la 50 km de municipiul Dr. Tr. Severin, este riverană Dunării și străbatută de un drum național și un drum comunal prin care se asigură legăturile cu localitațile învecinate:

-Drumul național DN57 (Moldova Nouă-Orșova), trece prin partea de nord a zonei studiate, străbate comuna pe direcția nord-sud.

-Drumul comunal DC1 (Baia Nouă-Eibenthal-DN57).

Pentru zona propusă accesul carosabil se va face printr-un racord la drumul național D.N. 57 în dreptul km-ului 22.

În interiorul complexelor de agrement se vor amenaja circulații pietonale, carosabile și parcare conform prezentului studiu.

b) Organizarea circulației feroviare

Accesul de la calea ferată la zona studiată se poate face de la gara Orșova pe DN 57 până la zona studiată.

c) Organizarea circulației navale: Comuna nu dispune de amenajari portuare însă există puncte de acostare pentru ambarcațiuni ușoare pe terenurile unor posesori de pensiuni și case de vacanță.

d) Organizarea circulației aeriene: nu este cazul.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLAMENTĂRI, BILANȚ TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI

În contextul mai sus menționat, terenul poate fi structurat în 3 (trei) zone funcționale, distribuite în adâncimea terenului, după cum urmează, pornind de la DN 57:

Zona A - ZONA SPAȚII VERZI, PARCARE, necesară estompării zgomotului și poluării produse de circulația de pe DN 57, zonă în care sunt admise următoarele funcțiuni:

- zona acces,
- parcare, cu dale prefabricate tip grilă,
- gospodărie locală - ape uzate.

Zona B - ZONA SERVICII DE TURISM, zonă în care sunt admise următoarele funcțiuni:

- spații cazare Dp+P+1,
- alimentație publică,
- funcțiuni anexă,
- funcțiuni administrative.

Zona C - ZONA AGREMENT, zonă în care sunt admise următoarele funcțiuni:

- amenajări de agrement (plajă, mini terenuri de sport,etc).
- spații de joacă
- spații de relaxare,
- amenajări nautice – pontoane plutitoare,

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

Zone funcționale	Existență		Propus	
	Ha	%	Ha	%
Zona terenuri studiate	0,1700	68,90	-	-
Zona spații verzi, parcare	-	-	0,0316	12,81
Zona servicii de turism	-	-	0,0829	33,60
Zona agrement	-	-	0,0555	22,49
Zona circulații – DN57	0,0270	10,94	0,0270	10,94
Zona spații verzi	0,0219	8,89	0,0219	8,89
Zona terenuri private	0,0122	4,95	0,0122	4,95
Zona apărare mal	0,0156	6,32	0,0156	6,32
TOTAL	0,2467	100	0,2467	100

BILANȚ TERITORIAL COMPLEX DE AGREMENT

	Ha	%
Suprafață teren	0,1700	100
Suprafață construită	0,0506	29,76
Suprafață construită desfășurată	0,1305	-
Suprafață alei pietonale	0,0237	13,94
Suprafață platforme, parcaje	0,0215	12,65
Suprafață aferentă utilități	0,0080	0,48
Suprafață spații verzi, zone protecție, etc.	0,0734	43,17

INDICI SPAȚIALE

Suprafață teren = 1.700,00 mp

Suprafață construită = 506,25 mp

Suprafață construită desfășurată = 1.305,00 mp

P.O.T. existent = - % P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. existent = - C.U.T. max = 0,77.

Rh.min= D+P, Rh.max= D+P+1 (6m la cornișă față de CTN DN 57),

Suprafață de 2467,00 mp este suprafață totală studiată prin P.U.Z., din care **1.700,00 mp este proprietatea beneficiarilor, aferentă complexelor de agrement.**

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonelor și va fi maxim D+P+1.

Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 30% .

Valoarile coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 0,77.

Volumetriile propuse vor trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să

se integreze în contextul natural dat de importanța zonei și se va adapta topografiei terenului.

Regim de aliniere

Stabilirea aliniamentelor s-a propus funcție de programe, volume, considerente funcționale și compoziționale.

Alinierea zonelor funcționale se face față de axul D.N. 57 conform planșă de Reglementări urbanistice - Zonificarea funcțională, conformarea construcțiilor, regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă prezentându-se tot în planșa menționată.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere poziționarea amplasamentului, se poate estima că este posibilă extinderea rețelelor edilitare de apă ale localității Dubova.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza prin extinderea rețelei de apă a localității Dubova.

Rețeaua de apă potabilă va fi executată din țeavă de polietilena din gama de dimensiuni 25 mm - 110 mm. Căminele de sectorizare vor fi realizate din beton monolit sau tuburi de beton aşezate pe un pat de beton.

Fiecare construcție propusă în prezenta documentație va fi contorizată individual cu contori de clasa de precizie A.

3.6.2. Canalizare

Rețeaua de canalizare propusă prin prezentul studiu va fi realizată din țeavă de PVC SN 4 funcție de proiectul tehnic viitor.

Deversarea apelor menajere se va realiza în bazine etanș vidanjabile propuse, la nivelul drumului național. În cadrul soluției alese bacinul se află poziționat pe plan (notat BAC), va avea o capacitate de circa 15 mc și va asigura o stocare a acestora.

Rețeaua de canalizare va fi etanșă și acest lucru se realizează prin folosirea tuburilor de canalizare din PVC KG cu garnitură din cauciuc.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică propusă se va realiza de la rețelele de medie tensiune existente în zonă.

Pentru racordare se va realiza un studiu energetic de către furnizorul de utilități din zonă.

Racordarea consumatorilor se va realiza de la stâlpii electrii propuși prin intermediul cablurilor electrice.

3.6.4. Telecomunicații

În zona studiată se vor folosi rețelele mobile de telefonie care oferă și sisteme fixe pentru aceste servicii.

Posturile TV vor fi recepționate local prin echipamente specifice.

3.6.5. Alimentare cu caldură

Asigurarea confortului termic pe perioada de iarna se va rezolva local prin intermediul centralelor pe peleți. De menționat este faptul că centralele pe peleți sunt ecologice și nu contribuie la alte efecte negative asupra mediului înconjurător.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de gaze naturale și nici nu se propun rețele cu aceste utilități.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția și conservarea mediului se prevăd:

-sistem de alimentare cu apă pentru investițiile din plan, cu extinderea rețelei locale de apă,

-colectarea și deversarea apelor menajere în cămine etanș vidanjabile,

-zona verde de protecție necesară estompării zgomotului și poluării produse de circulația de pe DN 57;

-realizarea unui sistem de gestiune a deșeurilor menajere în vederea valorificării superioare;

- realizarea unui sistem de preluare și colectare a apelor pluviale;
- valorificarea turistică a ariei naturale protejate prin vizitarea zonelor de interes ;
- montarea unui panou turistic de informare cu principalele valori naturale aflate în apropiere.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1.Lista obiectivelor de utilitate publică propuse:

- Construire agropensiuni – Dp+P+1,
- Terase,
- Gospodărie locală –ape uzate,
- Parcaje autovehicole.

3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor

PROPRIETATE TEREN	Ha	%
Domeniu public al statului român aflat în administrarea A.N.D. – DN 57	0,0270	10,94
Domeniu public al statului român aflat în administrarea A.N.A.R – Dunărea	0,0156	6,32
Domeniul public al comunei Dubova – spatiu verde	0,0219	8,89
Domeniul privat al persoanelor fizice/juridice	0,0122	4,95
Domeniul privat al persoanelor fizice/juridice – loturi studiate	0,1700	68,90
TOTAL	0,2467	100

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenție și a reglementărilor au fost studiate următoarele aspecte:

- încadrarea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în Planul Urbanistic General al localității, respectiv a terenului aferent în intravilan;
- fondul construit este discontinuu;
- circulația și echiparea edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Se apreciază că pentru realizarea intervențiilor propuse este necesară respectarea prevederilor acestui P.U.Z. după aprobarea lui.

Pentru îndeplinirea propunerilor avansate au prioritate proiectele de interes general și anume cele care să asigure realizarea zonei de agrement.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privați, în sarcina autorității publice locale nu intră nici o categorie de cheltuieli.

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit, precum și documentațiile realizate privind dezvoltarea viitoare în zonă și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor existente în vecinătățile immediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona înconjurătoare;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiată și articularea corectă la zonele înconjuratoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;

-tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
-folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi și culori armonioase studiate, în vederea integrării în dominanta naturală a zonei.

Întocmit,
arh. Buzec Liviu