



MEMORIU GENERAL

-varianta 2 de plan-

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. CONSTRUIRE AGROPENSIUNE TURISTICĂ,
COM. BALTA, JUD. MEHEDINȚI
- **Beneficiar:** VÎJAICĂ P. AUREL P.F.A.
- **Proiectant:** S.C. GENERAL PROJECT S.R.L.
- **Data elaborării:** octombrie 2017

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și ajustarea intravilanului localității Sfodea. Având în vedere faptul ca terenul studiat prin PUZ în suprafață de 6.340 mp, este în extravilan și include lotul identificat prin N.C 50821, în suprafață de 5.300 mp, pe care se propun amplasarea obiectivelor de utilitate publică, iar o suprafață de **400 mp se propune pentru introducerea în intravilan/scoaterea din circuit agricol.**

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată introducerea în intravilan a unei suprafețe de 2.150mp și reglementărilor aferente unui complex de agrement. Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de zonă de agrement, cu funcțiuni de turism, recreere, odihnă, spații joacă și funcțiuni de administrație.

Ca faza premergătoare proiectului de investiție, PUZ-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 PUZ în zonă nu au mai fost întocmite documentații de urbanism, cu excepția PUG comuna Balta, jud. Mehedinți, actualmente aflat în curs de actualizare.

Concomitent, pentru întocmirea PUZ - 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 detinatorii 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 nevoia de a extinde limita intravilanului, însoțită și de măsurile necesare de scoatere de sub influența factorilor restrictivi (inundabilitate, instabilitatea versanților, etc), precum și de extensia rețelelor tehnico-edilitare și rezolvarea punctelor de conflict.

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, au preponderent funcții agricole, pășune sau fânețe, fiind o zonă în curs de dezvoltare.

Terenurile din zona studiată sunt în cea mai mare parte terenuri cu pante mari alternate cu cele mici, având orientări cardinale favorabile funcției de cazare, într-un cadru natural cu relief de munte deosebit.

2.2.POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

În ultimii ani se constată o cerere mare de autorizații pentru construcții de pensiuni, de înființarea unor activități în turism și agrement care să valorifice potențialul natural al comunei.

Poziția favorabilă a comunei, cadrul natural, politici coerente de dezvoltare a agriculturii și de echipare tehnică și edilitară a satelor, coroborate 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 Balta are stabilit potrivit prevederilor legii nr. 351/2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - secțiunea a IV-a, "rețeaua de localități" - rangul IV, iar localitățile componente sunt de rang V.

2.3.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Comuna Balta este situată în partea nord-vestică a teritoriului administrativ al județului Mehedinți, la distanță de 38 km față de reședința de județ municipiul Drobeta Turnu Severin și are în componență 7 localități: localitatea Balta (reședința), localitatea Coadă Cornetului, localitatea Costești, localitatea Gornovița, localitatea Nevățu, localitatea Prejna și localitatea Sfodea.

Zona studiată, este traversată de drumul comunal D.C. 58, se află în extravilanul comunei Balta, cca. 1 km distanță spre nord de localitatea Sfodea și 3,6 km spre localitatea Balta.

Suprafața studiată se învecinează cu:

-la est: D.C 58,

-la vest: teren primărie,

-la sud: propr. Podeanu Doru,

-la nord: propr. Buleac Grigore.

Lotul NC 50821 are acces direct din drumul comunal D.C. 58.

2.4.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relief

Datorită așezării geografice, aici vom întâlni peșteri și doline, cornete și ponoare, lunci etc. Relieful de munte este specific Munților Mehedinți, cu altitudini ce nu depășesc 1.300 m, între care se menționează în NV Culmea Fagilor cu 1.276 m și Pietrele Albe cu 1.335 m, vârfurile Ciolanu Mare 1.135 m și Ciolanu Mic 1.048 m. Petrografia muntelui este foarte variată, cu roci sedimentare (calcare, șisturi argiloase, gresii), roci metamorfice (gnaise, micașturi), în zone calcaroase găsim diverse forme carstice: crovuri, doline, polii, avene, peșteri - Peștera Topolnița. Relieful de deal cu caracteristici specifice morfologiei Podișului Mehedinți, cu aspect de relief fragmentat, prezența peșterilor. Alcătuirea petrografică a zonei deluroase se reprezintă prin calcare, micașturi, gnaise, amfibolite, serpentine etc. Acest tip de relief este reprezentat de altitudini medii de 500–

600 m, cu vârfuri spre 800 m-Vf. Baia-799 m, Vf. Cuca Înaltă 786 m, Cornetul Babelor 771 m și altele sub 600 m. În zona centrală a teritoriului comunei se situează o zonă depresionară dezvoltată de la confluența văilor Coșuștei cu Prejna, până la satul Balta, străbătută de pârâul Balta și afluenții săi în preajma cărora se formează luncile ample ale Gornoviței și Bălții.

Suprafața terenului prezintă pante mari pe direcția nord-sud și est-vest, cu o deschidere de cca. 47,86 ml la drumul comunal D.C. 58.

Hidrografie

Râul Coșuștea are izvoarele în județul Mehedinți într-o zonă cu altitudini de 580 m. Alte cursuri de apă de pe teritoriul comunei sunt și pârâurile Prejna, Gornovița și Balta din bazinul hidrografic al râului Topolnița. La nivelul comunei se identifică zone carstice prin care bazinele hidrografice ale Coșuștei și ale Topolniței comunică pe o direcție sau pe cealaltă, în funcție de regimul de precipitații între care în zona Cornetul Babelor în lacul numit "Lacul Gornoviței". În zona depresionară lunca râurilor Gornovița, Prejna și Balta nu se întâlnesc ape freatice din cauza depunerilor aluvionare care nu acumulează apă, apele de infiltrație fiind în strat subținare și are debite mici de 1-1.5l m³/s și foarte sensibile la precipitații.

Zona de vest față de drumul județean 670 face parte din bazinul hidrografic al râului Topolnița cu afluenții importanți: Balta (alimentat la rândul său de afluenții din Costești, Prejna, Gornovița și râul Topolnița (cu izvoarele în zona localității Mălărișca) care se unesc la sudul localității Sfodea. Aici este zona cu cele mai multe peșteri: Balta, Curecea, Sfodea. Numeroasele izvoare din zona localităților comunei pot asigura debitele necesare pentru consumul populației și nevoile gospodărești, studiile hidrologice urmând să stabilească soluțiile de captare. Cu toate acestea la nivelul comunei se întâlnesc și zone inundate la precipitații bogate, cum ar fi: lunca Gornovița și lunca Balta. Tot aici se identifică și izvoare sulfuroase cu rezerve necunoscute în locul numit de localnici Valea Morii.

Clima

Clima este de tip temperat continentală cu influențe submediteraneene cu o durată medie anuală de strălucire de 1500-1800 ore. Temperatura medie a lunii ianuarie este de -3 °C, spre deosebire de a lunii iulie, când temperaturile ajung până la 18°-20 °C. Precipitațiile anuale medii ajung la 1 000-1 200 mm, iar durata cu zăpadă este de 70-80 zile în podiș și 100 zile la munte. Vânturile din această parte "vin" dinspre Varciorova-Dunarint și aduce ploaia toamna și primăvara. Acesta este scurt și rece. Un alt vânt este "Vântul Mare" ce își lasă vaporii dincolo de munți și vine spre Balta sec și rece.

Amplasamentul este neconstruit, are stabilitatea generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări. Amplasamentul nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

Date seismice

Zona seismică de calcul – E

Zona de hazard seismic – 0.15g

Perioada de colt 0.7s

Adâncimea maximă de îngheț -0,80m.

Fundarea se poate face direct la adâncimea minimă: Dminf=0,90 de la T.N.

Terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare nefiind necesare măsuri speciale.

Presiunea convențională de bază: Pconv=280-300 kPa

2.5.CIRCULAȚIA

Principalele căi de comunicație din zonă sunt D.C. 58 - segmentul Sfodea-Balta, în lățime a platformei de cca. 6 m în zona amplasamentului, precum și un drum de exploatare (de tarla) din care se fac în prezent accesul la amplasament.

Pe teritoriul comunei nu există cale ferată, iar cea mai apropiată stație feroviară este în municipiul Drobeta Turnu Severin la cca. 38 km.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- drumul comunal D.C. 58 este de pământ,
- lipsa unui podeț peste canalul existent, care să permită accesul direct în zonă din D.C. 58;
- lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- absența iluminatului public în zona de acces studiată.
- rigola de colectare a apelor adiacent drumului național D.C. 58, nu este intretinut, iar la drumul de exploatare/de tarla nu are amenajată o rigolă;
- drumurile de exploatare adiacente sunt de pământ, subdimensionate și improprii circulației autovehiculelor.

2.6.OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile studiate au în prezent funcția de teren arabil, pășune și fânețe. Zonele cu care se învecinează la est, sud și nord au categoria de folosință (pășune), iar la vest teren și pădure proprietate primărie.

Terenurile sunt despărțite de drumul comunal DC 58 care face legătura dintre localitățile Sfodea și Balta.

Din punct de vedere estetic, zona este afectată pozitiv de perspectivele descendente și ascendente spre zonele înconjurătoare. Un număr mic de construcții reprezintă fondul construit din imediata vecinătate sudică (la cca. 200 m).

Din punct de vedere urbanistic, ne-existând suficiente construcții nu se poate contura o expresie urbanistică. Având în vedere caracterul izolat al amplasamentului, se poate estima că această caracteristică predominant natural-rurală se va păstra.

Zona, aflată în extravilanul localității (teren arabil și pășune), este liberă de construcții, gradul de ocupare al terenului fiind 0.

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

Alimentarea cu energie termică a clădirilor existente în apropierea zonei studiate este realizată individual cu sobe/centrale individuale cu lemne.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există o rețea de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de medie tensiune 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.Relăția cadru natural-cadru construit

Pe teritoriul comunei sunt mai multe arii naturale protejate:

- **Natura 2000** - este o rețea ecologică europeană de zone naturale protejate care cuprinde un eșantion reprezentativ de specii sălbatice și habitate naturale de interes comunitar, având scopul să mențină într-o stare de conservare favorabilă o selecție a celor mai importante tipuri de habitate și specii ale Europei.

- **Geoparcul Platoul Mehedinți** este o arie protejată de interes internațional ce corespunde categoriei a V-a IUCN (parc natural), situată în partea sud-vestică a României, pe teritoriile județelor Gorj (5 %) și Mehedinți (95 %). Aria naturală se află în partea nordică a județului Mehedinți (pe teritoriile administrative ale comunelor Bala, Balta, Bâlvănești, Cireșu, Godeanu, Ilovita, Isverna, Izvoru Bârzii, Obârșia-Cloșani, Podeni și Ponoarele și pe cel al orașului Baia de Aramă). Parcul

natural este încadrat între Munții Mehedinți (grupă muntoasă a Munților Retezat-Godeanu aparținând de lanțul muntos al Carpaților Meridionali) și Piemontul Getic.

- **Valea Țesna** - este o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip geologic, floristic, faunistic și peisagistic)

- **Pereții calcaroși de la Izvoarele Coșuștei** - alcătuiesc o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip geologic, botanic și peisagistic)

- **Cheile Coșuștei** - alcătuiesc o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip geologic și peisagistic)

- **Cornetul Babelor și Cerboanei** - alcătuiesc o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip geologic, floristic, faunistic și peisagistic)

- **Cornetul Bălții** - este o arie protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a IUCN (rezervație naturală de tip geologic floristic, faunistic și peisagistic)

Terenul propus în PUZ spre aprobare este situat în aria protejată Natura 2000, Geoparcul Platoul Mehedinți și mai exact în aria Cornetul Bălții.

Terenul propus pentru construcții este neconstruit și se încadrează în categoria de teren agricol și pășune.

b.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zona studiată nu există risc de alunecări de teren sau inundații. Cota terenului este de 515 m, iar localitatea Sfodea, la sud de terenul studiat, la cota 430m.

Terenul propus pentru construcții prezintă delictități pe direcția nord-sud și est-vest, stabil 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 arii naturale protejate, parte a Rețelei ecologice NATURA 2000 și a Geoparcului Platoul Mehedinți. Terenul studiat fiind amplasat într-o zonă de protecție și interes național Cornetul Bălții.

Cornetul Bălții – cornetele nu sunt altceva decât martori de eroziune calcaroși, ce domină Podișul Mehedinți, prin înălțimea lor ridicată. Un martor reprezintă o rămășiță a unui vechi masiv sau unitate de relief mai înaltă.

De asemenea la circa 1,5 km de amplasament este Peștea Balta sau Peștera Mare la intrarea căreia avem o așezare de sec I-III a Chr -Latene, clasată ca monumnet istoric cu codul MH-I-s-B-10052.

Pentru speciile de animale sălbatice terestre, acvatice și subterane de interes comunitar și care se află sub regim strict de protecție, inclusiv cele prevăzute în anexele OUG 57/2007 cu modificările și completările ulterioare, precum și speciile incluse în lista roșie națională sunt interzise:

- a) orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;
- b) perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
- c) deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;
- d) deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă;
- e) recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic;

- f) deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

Beneficiarul proiectului va 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.

Beneficiarul proiectului este responsabil de managementul deșeurilor. În acest scop va 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. În zona sunt peșteri și doline, cornete și ponoare, oferind condiții de viață numeroaselor specii de păsări și animale.

În zona Valea Morii există izvoare sulfuroase.

În același timp pot fi vizitate numeroase monumete istorice, Peștera Topolnița, Peștera Balta, Cheile Costeștilor, formațiuni carstice.

2.9.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

P.U.Z. - ul a fost inițiat de un investitor privat, obiectivele și cerințele P.U.Z. - ului au fost elaborate în concordanță cu punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei, așa cum rezultă și din certificatul de urbanism nr. 392/29/08/2017 eliberat de Consiliul Județean Mehedinți.

Ca urmare a anunțurilor și a afișării anunțurilor privind intenția de elaborare a P.U.Z. - ului 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, funcțiunea propusă nu contravine dezvoltării urbanistice a localității Sfodea, 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 clienții 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 urbană.

De asemenea, pensiunea agroturistică propusă 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 funcțiuni de turism se urmărește 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 muntoasă, dintr-o rezervație naturală de tip geologic floristic, faunistic și peisagistic, dar și accesul facil care se poate realiza de la D.C. 58.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput de-a lungul drumului și completarea zonei aranjamente peisagistice, mobilier urban.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Întocmirea Planului Urbanistic Local are la bază Studiul de oportunitate pentru amplasarea obiectelor de investiție care compun ansamblul pensiunii agroturistice, în extravilanul localității Sfodea, 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 PUZ-ul actual, se desprind următoarele concluzii:

-pe terenul studiat se va putea construi în siguranță, 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 regulamentare 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. în vigoare: teren arabil, pășune - extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Zona studiată prin P.U.Z. are o suprafață de 6.340,00 mp, din care se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 2.150,00 mp.

Scopul Planului Urbanistic Zonal pentru terenul, în suprafață de 2.150,00 mp, menționat anterior este introducerea acestuia în intravilan și schimbarea categoriei de folosință din teren arabil și pășune în curții construcții pentru zonă de agrement, precum și modificarea P.U.G.- ului ca atare.

Nu există alte documentații de urbanism în zonă.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat face parte integrată din arii protejate de interes național și internațional.

Peșterile Sfodea și Balta sunt elemente carstice de patrimoniu natural, importante din punct de vedere al morfologiei și hidrografiei lor. Prin PUG se prevede dezvoltarea, în regim de urgență, a unor strategii de promovare și organizare a activității turistice de tip speologic, ca formă prioritară de turism în zonă.

Peștera din Balta este una complexă, cu trei intrări, ce formează o sală mare în zona intrării principale, din care pornesc două galerii, aproape paralele, dezvoltate, în cea mai mare parte pe diaclaze. Acestea continuă spre nord, pe o lungime de 600 m, fiecare cuprinzând sectoare fosile, subfosile și active. Între cele două galerii există și o galerie de legătură, numită și Peștera Mică de la Balta. O mare parte din formațiunile stalactitice din zona intrării principale au fost exploatate pentru construcția spitalului din Balta. Anual, sala mare a peșterii adăpostește un concert de muzică clasică, organizat de Primăria din Balta, în colaborare cu Consiliul Județean Mehedinți și cu Liceul de Artă «I. Ștefan Paulian» din Severin.

Deschiderea **peșterii Sfodea** se află la nord de localitatea cu același nume, în masivul Boldul Izvorului. Se dezvoltă pe un sistem de diaclaze orientate est-vest, înguste și înalte, desfășurate pe un singur etaj, pe o lungime de 700 m. După intrarea joasă urmează o galerie cu înălțimi de 1-3m și o podea acoperită cu pietriș și nisip, care se continuă cu o sală mai complexă, cu doi stâlpi de calcar de 3 m înălțime. În porțiunea finală, galeria devine activă și se poate auzi zgomotul amplificat al unei cascade de 3m

înălțime, terminându-se într-un lac de sifon impenetrabil. Cornetele sunt altă formă de relief reprezentativ pentru Podișul Mehedinți.

Rezervația naturală **Cornetul Băltii** se constituie pentru protecția ecosistemelor de tip submediteranean, cu elemente de floră și faună endemice zonei. Se dezvoltă în sudul localității Balta, cuprinzând o parte din localitate în zona de protecție.

Funcțiunea propusă vine în completarea cadrului natural existent cu amenajări de spații verzi, spații de agrement și recreere, odihnă și petrecerea timpului în mod plăcut.

Intervenția propusă, în patrimoniul natural, răspunde nevoii actuale de dezvoltare durabilă a satelor. Astfel, construcțiile propuse se vor integra în mediul înconjurător, fără să afecteze identitatea rurală, structura organică de dezvoltare a așezărilor și frumusețea naturii înconjurătoare.

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 arhitectura organică, cu multe spații verzi și deschideri spre natură. Amplasamentul are acces propus din D.C 58.

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 localităților 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 Balta este situată în partea de nord-vest a județului, la 40 km de municipiul Dr. Tr. Severin, și strabatută de un drum județean DJ 670 și drumuri comunale prin care se asigură legăturile cu localitățile învecinate:

Transportul în comun se realizează cu ajutorul firmelor din Drobeta Turnu Severin cu o frecvență de plecări-sosiri/zi de max. 5 ori și se realizează prin rețeaua rutieră existentă.

Pentru zona propusă accesul carosabil se va face printr-un racord la D.C. 58 la km 8,3+515.

Accesul va fi dimensionat și semnalizat cu marcaje și semne de circulație conform legilor și normativelor în vigoare.

În interiorul ansamblului 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 Drobeta Turnu Severin pe DN 67 până la intersecția cu DJ 670, din localitatea Malovăț, apoi până la intersecția cu DC 58, din localitatea Șiroca, până la zona studiată.

c) Organizarea circulației navale: nu este cazul.

d) Organizarea circulației aeriene: nu este cazul.

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În contextul mai sus menționat, terenul poate fi structurat în 5 (cinci) zone funcționale, distribuite în adâncimea terenului:

Zona A - ZONĂ CIRCULAȚII - aferentă drum comunal D.C. 58, cât și zonei de siguranță – spațiu verde.

Zona B - ZONA ACCES, SPAȚII VERZI ȘI AGREMENT

-spații joacă pentru copii,

-foișoare lemn P, cu caracter provizoriu,

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

-parcare autovehicole, acoperită cu o polată de lemn,

-spații cazare Sp+P+1,

-alimentație publică,

-funcțiuni administrative.

Zona D - ZONA ANEXE ȘI RELAXARE, zonă în care sunt admise următoarele funcțiuni:

- anexe – magazie de lemne/peleți,
- gospodării ape uzate,
- spații odihnă,

Zona E – ZONA TEREN PĂȘUNE, zonă care rămâne în extravilan.

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ (P.U.Z.)

Zone funcționale	Ha	%
Zona spații verzi și circulație DC 58	0,0442	6,98%
Zona acces, spații verzi și agrement	0,0584	9,22%
Zona servicii turism și parcare	0,0717	11,30%
Zona anexe și relaxare	0,0861	13,58%
Zona teren pășune	0,3736	58,92%
TOTAL	0,6340	100%

BILANȚ TERITORIAL STUDIAT

Suprafețe	Ha	%
Suprafață teren	0,53000	100
Suprafață construită	0,01914	3,62
Suprafață construită desfășurată	0,05221	-
Suprafață alei auto/pietonale	0,01591	3,00
Suprafață platforme, parcaje	0,00460	0,87
Suprafață spații agrement - foisor	0,00240	0,45
Suprafață spații anexă - magazie	0,00250	0,47
Suprafață aferentă utilități	0,00034	0,06
Suprafață spații verzi, zone protecție, etc.	0,48510	91,53

INDICI SPAȚIALI (P.U.Z. =6.340 mp)

Suprafață teren = 6.340,00 mp
Suprafață construită = 286,47 mp
Suprafață construită desfășurată = 522,17 mp
P.O.T. existent = - % P.O.T. propus = 5,66 %
C.U.T. existent = - C.U.T. propus = 0,08
R.h.min= P+1, R.h.max=P+2

SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU INTROD. IN INTRAVILAN - 400 mp, din care:

- **S.const.= 191,47 mp**, S.desf.=428,17mp - agropensiunea turistică,
- **S.const.= 46,00 mp** - parcare autovehicole,
- **S.const.= 159,13 mp** – alee auto/pietonală,
- **S.const.= 3,40 mp** – utilități.

Suprafața de 6.340,00 mp este suprafața totală studiată prin P.U.Z., din care 5.300,00 mp este proprietatea familiei Vîjaică pe care se va dezvolta ansamblul agropensiunii turistice, iar **400 mp se vor introduce în intravilan.**

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonelor și va fi maxim P+2.

Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 5,66% .

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 0,08.

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 rural dat de ansamblul construit 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.C. 58 conform planșă de Reglementări urbanistice - Zonificarea funcțională, conformarea construcțiilor, regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă prezentându-se în tot în planșa menționată.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere gradul de izolare al amplasamentului, se poate estima că nu este posibilă extinderea rețelelor edilitare. Obiectivul propus va trebui să își asigure utilitățile independent de rețelele publice.

3.6.1.Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă propusă a zonei studiate se va realiza dintr-un puț forat de mare adâncime care se află poziționat pe planul de situație.

Pe planul de situație puțul forat și gospodăria de apă este notată cu GA. În gospodăria de apă se vor amplasa rezervoare pentru rezerva de apă și grupuri de pompare corect dimensionate pentru a asigura necesarul de apă pentru consum.

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

3.6.2.Canalizare

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

Deversarea apelor menajere se va realiza în bazin vidanjabil. În cadrul soluției alese bazinul se afla poziționat pe plan (notat BV), va avea o capacitate de circa 12 mc și va asigura o stocare a acestora. Apa convențional curată va fi folosită pentru udat spațiile verzi.

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 rețeaua de joasă tensiune existente în zonă.

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

Racordarea consumatorilor se va realiza prin intermediul cablurilor electrice care vor fi îngropate. Racordarea se va realiza în buclă către toți consumatorii.

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/lemne. 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 captare de apă dintr-un puț forat;
- colectarea și deversarea apelor menajere în bazin vidanjabil cu un volum de 12 mc;
- apele curate vor fi utilizate la stropit spațiu verde;

- zona verde de protecție necesară estompării zgomotului și poluării produse de circulația de pe DC 58;
- 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 publica propuse:

- Agropensiune turistică** - Sp+P+1,
- Foișor lemn** – P – caracter provizoriu,
- Magazie depozitare pește / lemne** – P - caracter provizoriu,
- Gospodărie locală** (puț forat, spațiu înmagazinare apă, bazin vidanjabil, etc.) – rezolvate în sistem subteran,
- Parcare acoperită** – P.

3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor

PROPRIETATE TEREN	Ha	%
Domeniu public al comunei aflat în administrarea consiliului local	0,0445	7,02
Domeniu privat al primăriei	0,0097	1,53
Teren proprietate privată studiată	0,5300	83,59
Teren proprietate privată vecinătăți	0,0498	7,86
TOTAL	0,6340	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 extravilan;
- absența fondul construit;
- 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, 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 studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiată și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- 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 armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

Proiectul se va dezvolta pe o suprafață de 2.150 mp, **din care 400 mp se solicită trecerea în intravilan.**

Întocmit,
arh. Apostol Alexandra