

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. AMENAJARE SPATIU RECREATIV SI DE CAMPARE IN COMUNA CIRESU SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA 1L-LIVADA

Piese scrise

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului de investitii: AMENAJARE SPATIU RECREATIV SI
DE CAMPARE IN COMUNA CIRESU SI
INTRODUCERE IN INTRAVILAN
PARCELA 1L – LIVADA NC – 50342

Amplasamentul: JUD. MEHEDINTI, COMUNA CIRESU, NC 50342

Titularul investitiei: SC LA PRAISU SRL

Elaboratorul studiului: SC DCM STUDIO SRL
SC ARHIDESIGN STUDIO SRL

Data elaborarii : IULIE 2018

1.2. Obiectivul lucrării

Obiectivul lucrării (PLAN :PUZ AMENAJARE SPATIU RECREATIV SI DE CAMPARE IN COMUNA CIRESU SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA 1L-LIVADA NC - 50342) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

1.3. Sursa documentare

1.3.1. Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

- P.U.G.- com. CIRESU

1.3.2. Surse de Informatii utilizate :

- O.C.P.I. Mehedinti
- Serviciul de urbanism al Consiliului Judetean Mehedinti

1.3.3. Suportul lucrării

- plan cadastral 1/1000
- plan localitate 1/25000

1.4. Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

1.4.1. Elemente juridice

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate in extravilanul comunei Ciresu, in imediata s-a apropiere, in zona de limita a satului resedinta de comuna – Ciresu spre satul Jupanesti, jud. Mehedinti. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a SC LA PRAISU SRL si se afla in extravilanul comunei.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

-CONTRACT DE SUPERFICIE NR.114/12.04.2017, intre BOBARSC LUCIAN SI LA PRAISU SRL pentru 1 teren precum urmeaza:

- NC50342 Teren extravilan constructii S=13938mp

Sarcini de care este degrevat:

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara.

- NC50342 Teren S=13938mp

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1. Incadrarea in localitate

Arealul studiat se afla situat adiacent drumului Judetean Dj607B in extravilan

Teritoriul studiat prin P.U.Z are urmatoarele **delimitari**:

Nord: parcele private ale proprietarilor Petolea Maria, Bordea Petre, Bobirsc Alexandru

Est: parcele private ale proprietarului Bobirsc Vasile

Vest: parcele private ale proprietarilor Untaru Iliuta, Dirpes Vasile, Bobirsc Vasile

Sud: drumul judetean 607B si parcele private ale proprietarilor Bordea Petre, Borbal Robert, Burcu Dumitru

Teritoriul care urmeaza sa fie **reglementat** prin P.U.Z are urmatoarele **delimitari**:

Nord: parcela 2 Pasune

Est: parcele private ale proprietarului Bobirsc Vasile

Vest: parcele private ale proprietarilor Untaru Iliuta, Dirpes Vasile, Bobirsc Vasile

Sud: drumul judetean 607B si parcele private ale proprietarilor Bordea Petre, Borbal Robert, Burcu Dumitru

2.2. Localizarea fata de monumente

Zona studiata nu se afla in zona protejata a niciunui monument cu valoare arhitecturala sau istorica. Cea mai apropiata distanta fata de un asemenea monument este de 1500m, fata de Situl arheologic de la Cireşu - MH-I-s-B-10063.

2.3. Analiza situatiei existente

2.3.1. Aspecte generale

Zona studiata cu o suprafata totala de 14164mp (1.42 ha) cuprinde un imobil - **NC 50342** care a generat PUZ-ul, in suprafata totala de 13938 mp (1.39 ha) format din **2 parcele** – **1 Livada** si **2 Pasune impadurita**, aflat in intregime in extravilan si un drum de acces carosabil ce face legatura cu Drumul Judetean Dj 607B- domeniul public.

2.3.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire, s-a solicitat o analiza geotehnica
Zona studiata are urmatoarele limite

- **Nord:** parcele private ale proprietarilor Petolea Maria, Bordea Petre, Bobirsc Alexandru
- **Est:** parcele private ale proprietarului Bobirsc Vasile
- **Vest:** parcele private ale proprietarilor Untaru Iliuta, Dirpes Vasile, Bobirsc Vasile
- **Sud:** drumul judetean 607B si parcele private ale proprietarilor Bordea Petre, Borbal Robert, Burcu Dumitru

Comuna Ciresu se incadreaza in unitatea geografica Podisul Mehedinti care se inscrie in relief ca o regiune bine individualizata, distincta din punct de vedere fizico-geografic si chiar economic fata de regiunile vecine.

Podisul Mehedinti se intinde pe o lungime de peste 50km, o latime de 20km cuprinzand o suprafata de circa 1200kmp.

Podisul Mehedinti poate fi incadrat in categoria muntilor dar datorita altitudinii reduse 500-600m, culmilor netede poate fi incadrat in regiunile deluroase.

Clima este de tip temperat continental in care se simt influente submediteraneene. In tot timpul anului dar mai ales iarna au loc invazii de mase de aer umede si calde de origine mediteraneana. In acest fel iernile sunt mai blande, precipitatiile sa fie sub forma de ploaie, lapovita si mai putin ninsoare.

Precipitatiile atmosferice ale climei:

- temperatura medie anuala 8-9 gr.C
- media anuala a precipitatiilor : 800-900mm

- vanturile predominante de vest, nord-vest, nord-est
- viteza medie a vantului : 6-7 m/s

Conditii de fundare :

Zona seismica de calcul: E

Zona de hazard seismic: 0.20g

Perioada de colt: 0.7s

Adancimea maxima de inghet: 0.80m

Apa subterana se poate intercepta la adancimi de 2.5m-3.0m

Terenul de fundare: pietris, nisip cu pietris

Terenul de fundare permite fundarea directa

adancimea minima de fundare $D_{minf}=0.90m$ de la TN

Presiunea conventionala de baza: $P_{conv}=350KPa$

In zona cercetata se poate construi fara restrictii: terenul este stabil, teren bun de fundare, sapaturi fara epuizante.

2.3.3. Caile de comunicatii

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est – vest pe drumul Judetean Dj607B. Accesul pe parcela se face din DJ 607B aflat in partea sudica a acesteia, prin intermediul unui drum satesc Nc 50430 aprobat prin HCL Ciresu nr15/2017 aflat in domeniul public.

2.3.4. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber neconstruit. Destinatia actuala este de **1 Livada** si **2 Pasune** pentru zona cu activitati agricole situate in extravilan.

2.3.5. Echiparea edilitara

2.3.5.1. Alimentare cu apa

In zona studiata nu exista retea de distributie apa rece potabila.

2.3.5.2. Canalizarea

In zona studiata nu exista retea de canalizare menajere si pluviala.

2.3.5.3. Alimentarea cu caldura

In zona studiata nu exista retea de termoficare.

2.3.5.4. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista o retea LEA 20kv de-a-lungul Dj607B pe directia est-vest

2.3.5.5. Telecomunicatii

In proximitatea zonei exista retele de telefonie fixa, retele de cablu TV, internet, si toate retelele mobile au semnal.

2.4. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati:

- Zona este nerelgementata din punct de vedere urbanistic.
- Reteaua de canalizare inexistentă.
- Reteaua de alimentare cu apa inexistentă

2.5. Probleme de mediu

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Prin proiectul de urbanism tip PUZ, s-a analizat imobilul si s-a descoperit ca parcela 1 Livada **nu mai este productiva**, ca plantatia de pomi fructiferi are varsta ajunsa la finalul ciclului biologic, este uscata si constituie focar de boli si daunatori.

Astfel Parcela 1 Livada **se va defrisa** si va primii categoria de folosinta Arabil. Prin aprobarea PUZ ului si propunerea amenajarii si construirii obiectivului ce face scopul proiectului de CAMPING pe baza unei autorizatii de construire, parcela va avea automat destinatia de Curti Constructii Intravilan.

Prin conceptul de arhitectura pentru a dezvolta zona, livada de pomi fructiferi primeste un statut important pentru amenajarea propusa. Aceasta **primeste un rol important din punct de vedere decorativ** pentru ansamblul creat si astfel se **doreste intinerirea pomilor fructiferi** si integrarea tuturor activitatilor printre copaci.

Cu exceptia circulatiilor care vor fi din pietris si a **construciei cu rol de anexa** la activitatile campingului propuse, restul **obiectivelor vor fi amplasate printre pomii fructiferi** si **nu vor avea fundatii** reprezentand – corturi, rulote, mobilier urban

Spatiul recreativ outdoor de 500mp consta in amplasarea unor obiective de genul mobilierului urban – bancute din lemn, hamace, topogane, leagane, lada nisip, masa de pimpong printre copacii livezii, fara sa fie nevoie de defrisari suplimentare sau sa afecteze utilizarea propriuzisa a livezii.

Parcelele de campare vor fi amenajate astfel incat sa se asigure o zona plana pentru amplasarea rulotelor sau a corturilor formand o zona distincta de cea a pomilor din incinta.

Nu se pune problema riscurilor antropice. Zona este amplasata in vecinatatea intravilanului iar reconsiderarea acesteia din punct de vedere urbanistic nu reprezinta un risc antropic. Se va asigura in consecinta, un balans intre suprafetele ocupate de constructii si amenajari si cele rezervate spatiilor verzi, in favoarea spatiilor verzi, conforme cu regulilor si normativelor pentru amenajarea unor spatii de tip CAMPING. Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

Evidentierea elementelor de patrimoniu ce necesita protectie: nu este cazul;

2.6. Optiunile populatiei

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei de studiu au fost urmatoarele:

- Zona dezvoltata sa aibe acces carosabil
- Zona sa fie dezvoltata intr-un mod coerent si sustenabil.
- Zona dezvoltata sa fie integrata in peisajul local.

3. Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica, categorii de interventie, reglementari

3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea Topografica

A fost realizata ridicarea topografica in scopul elaborarii acestei documentatii. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drum, declivitatea si forma terenului atat pe orizontala cat si pe verticala prin cote de nivel.

3.3. Elemente de tema

Proprietarul imobilului cu **NC 50342** care a generat PUZ-ul, in suprafata totala de 13938 mp (1.39 ha) format din **2 parcele – 1 Livada si 2 Pasune impadurita**, aflat in intregime in extravilan, doreste sa **introduca in intravilan** parcela **1 Livada –S= 5626 mp, pentru a investi in amenajarea unei zone recreative si de campare**, iar parcela pasune v-a ramane in extravilan.

Astfel zona **reglementata** prin PUZ va fi parcela **1 Livada** cu suprafata de 5626mp.

Zona de Camping propusa este finantata din fonduri europene structurale – PNDR sub masura 19.2, GAL Business Rural M2/6A, unde eventualele costuri suplimentare de implemetare fiind suplimentate de catre LAPRAISU SRL. Aceasta zona de campare v-a ocupa **o suprafata initiala de 1500mp** din parcela propusa a fi introdusa in intravilan.

Investitia v-a cuprinde conform planului de afaceri:

- **O constructie P+M** in care vor fi amplasate toaletele pentru vizitatori, depozitari, chicineta si alte spatii si dependinte necesare desfasurarii activitatii de camping
- **Amenajarea a 7 parcele** a cate 80mp pentru asigurarea camparii a unui numar maxim de 28 persoane.
- **Imprejmuirea** suprafetei de investitie de 1500mp
- **Amenajari exterioare** si sistematizari ale terenului
- **Zona activitati recreative** in suprafata de 500mp
- **Asigurarea utilitatilor** – apa, canal, electricitate.

Pentru amenajarea unui spatiu de calitate, in care sa predomine spatiul verde si sa se respecte caracterul local se intentioneaza ca pomii fructiferi, livada sa se pastreze si sa devina parte integrata a campingului, devenind factor identitar al intreg ansamblului.

Terenul este situat in apropierea drumului judetean 607B avand acces la acesta printr-un drum local propus de catre Primaria Ciresu.

Zona analizata cu o suprafata de **14164 mp** (1.42 ha) cuprinde un **imobil** in extravilanul comunei, cu suprafata de **13938 mp**, care conform reglementarilor prin PUG este destinat functiunilor agricole si a anexelor gospodaresti pentru imobilele din extravilan. In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului rural din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansele P2 si P3).

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni turistice – amenajare camping, care sa admita functiuni precum camping cu cazare cortui, rulote casute de vacanta, parcari, servicii, depozitare, comert, constructii anexe, foisoare, locuri de joaca si petrecere a timpului liber, constructii, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru cladiri cu $R_{hmaxim}=S+P+2E$ tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

3.4 Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcari)necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema (alimentare cu apa , canalizare , energie electrica)
- utilizarea eficienta a terenului

Din punct de vedere ai indicilor urbanistici propusi acestia sunt precum urmeaza:

POT max. 30%; CUT max. 20%. Regimul de inaltime maxim admis este de $S+P+2E$ specific parcelei cu N.C. 50342 din nordul zonei studiate.

4. Organizarea circulatiei

4.2. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est – vest pe drumul Judetean Dj607B. Accesul pe parcela se face din DJ 607B aflat in partea sudica a acesteia, prin intermediul unui drum satesc Nc 50430 aprobat prin HCL Ciresu nr15/2017 aflat in domeniul public.

Circulatiilor interioare vor fi amenajate din pamanat inierbat sau din strat cu balast si piatra sparta (cu grosimi de 15cm balast respectiv 12cm piatra sparta) astfel incat impactul asupra mediului si asupra peisajului sa nu fie afectat.

4.3. Transportul in comun

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

4.4. Parcari si garaje

Se vor prevedea parcari atat pentru angajati cat si vizitatori in interiorul parcelelor, asigurand astfel posibilitatea parcarii masinilor atat pe parcela de campare cat si separat.

5. Sistemizarea verticala

Terenul prezinta o declivitate nu foarte accentuata, pe directia Nord-Sud, fiind in cea mai mare parte de 13%- in zona de sud, iar spre nord panta devenind mai mare, spre 30%.

Astfel prin solutie, zona de camping va fi amplasata in zona de declivitate scazuta, in partea sudica a zonei, iar unde va fi cazul terenul prin aplatizare terenul se va terasa, iar constructia va fi amplasata in zona mai nordica a parcelei introduse in intravilan asigurand astfel un punct de belvedere asupra intregii vai. Constructia va fi amplasata intr-o zona in care declivitatea nu tinde spre valorile maxime, conf. plansei de ilustrare a solutiei.

6. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 2 zone principale - zona circulatiilor si zona terenurilor proprietate privata a persoanelor fizice/juridice liber neconstruire cu functiunea agricola.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	EXISTENT	
	mp	%
S. TEREN DOM. PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE) INTRAVILAN	226	1.60
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAVILAN (LIBER NECONSTRUIT)	13938	98.40
S. TEREN STUDIAT	14164	100.00

Din punct de vedere al zonificarii functionale a **propunerii** se pot identifica 2 zone principale:

- zona de agrement - camping,

- zona circulatiilor carosabile.

BILANT TERITORIAL PROPOS	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOM. PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE)	226	1.60	226	1.60
S. TEREN PROPR PRIVAT EXTRAV. (LIBER NECONSTRUIT)	13938	98.40	8312	58.68
S. TEREN PROPR PRIVAT PROPOS A FI INTRODUS IN INTRAVILAN – ZONA DE AGREMENT CAMPING	-	-	5626	39.72
S. TEREN STUDIAT	14164	100.00	14164	100.00

7. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Din totalul teritoriului zonei studiate de 14164mp.- 1.42 ha, circa 13938 mp reprezinta terenuri apartinand persoanelor fizice sau juridice si circa 226mp reprezinta terenuri domeniului public.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC (CIRULATII CAROSABILE)	226	1.60
S. TEREN PROPRIETATE PRIVATA EXTRAVILAN (LIBER NECONSTRUIT)	13938	98.40
S. TEREN STUDIAT	14164	100.00

8. Circulatia terenurilor

Nu este cazul

9. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

- destinatia cladirilor
- regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studata
- reglementarile din PUG

10. Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

- regimul de inaltime al cladirilor propuse
- asigurarea vizibilitatii
- Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

11. Modul de utilizare al terenului

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare (C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupata la sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime. Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

12. Echiparea edilitara

Se propune realizarea unui spatiu de agrement de tip camping care contine cladiri cu functiune de anexe pentru buna desfasurare a activitatii de camping cu regim de inaltime maxim de S+P+2E, casute de vacanta, corturi si rulote.

Pentru atingerea obiectivelor propuse sunt necesare asigurarea urmatoarelor functiuni care pot fi realizate in bloc sau selectiv.

Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare, precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele existente.

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apa - se va executa prin put forat,
- evacuarea apelor uzate – se va realiza prin bazin etans vidanjabil,
- alimentarea cu energie electrica de la retea existenta in apropiere

12.1. Alimentarea cu apa

Se va realiza prin intermediul unui put forat conform Avizului de la Apele Romane si a

S.C. DCM STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Str. MATEI VASILESCU nr.39

studiului hidrologic aferent. Pentru masurarea consumului de apa, se prevad camine dotate cu contoare de apa.

12.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi preluate in bazine etans vidanjabile. In eventualitatea extinderii retelei de canalizare a comunei, acestea se vor putea racorda la extindere.

12.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la retea existenta din apropiere.

12.4. Telecomunicatii

Se va utiliza retea de telefonie mobila.

12.5. Alimentarea cu caldura

Energia termica se va asigura individual prin intermediul centralelor termice proprii.

13. Obiective de utilitate publica

Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:

Nu e cazul.

14. Impactul asupra mediului

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Amplificarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza

sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit. In derularea implementarii proiectelor pentru investitiile mentionate se impune respectarea cu strictete a legislatiei specifice privind impactul asupra mediului.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiaza din plin de multa verdeata. Nu s-au indentificat factori care sa indice probleme deosebite privind implementarea investitiilor propuse in raport cu cerintele de respectare a normelor de mediu. Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului.

Avand in vedere distanta considerabila fata de zona locuita si faptul ca intre aceasta si obiectiv se interpune vegetatie nu sunt necesare masuri speciale pentru atenuarea zgomotului.

15. Concluzii

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie au stat urmatoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltari urbanistice corelate cu tendintele de dezvoltare a localitatii, cu necesitatile actuale ale pietei si cu legislatia in vigoare.
- Corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zona.
- Rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

- Incadrarea in Planul Urbanistic General
- Circulatia si echiparea edilitara
- Tipul de proprietate a terenurilor

intocmit

arh. Flavian Florea

urb. Claudiu Diaconescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul elaboreaza si explicita prin prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, pentru ca acesta sa poata fi operabil. Regulamentul PUZ da explicatii asupra regulilor specifice de urbanism instituite in teritoriul studiat care completeaza si detaliaza prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ-ului si Regulamentul aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare intre diferite parti.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice ce vor fi adoptate ulterior, vor contine prevederi susceptibile a schimba unele din prevederile acestui Regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de aprobare, cu avizul Consiliului municipal. De asemenea, exceptii de la prevederile acestui Regulament, se admit in cazuri bine justificate, datorita naturii si topografiei terenului, configuratiei si formei parcelelor si caracterul constructiilor invecinate, de asemenea cu acordul Consiliului Local.

Sunt cuprinse in Regulament urmatoarele categorii de prescriptii :

- Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat
- Prescriptii si recomandari specifice functiunilor teritoriului studiat.

PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT

Prescriptii si recomandari generale

Permisuni

1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare al terenului

Functiunea dominanta :

Zona A – Zona spatiilor de agrement – de tip camping Rhmax - S+ P+2E

Functiunea dominanta – cazare tip camping,

Functiuni complementare:

- depozitare, servicii, birouri, comert, spatii verzi
- accese pe parcela – carosabile si pietonale, parcare

Zona B – Zona Agricola Extravilan – P

Functiunea dominanta – Agricultura,

Functiuni complementare:

- depozitare, anexe,
- accese pe parcela – carosabile si pietonale,

Zona T – Zona circulatie pietonala/carosabila

Functiunea dominanta – circulatie pietonala/carosabila

Functiuni complementare:

- parcare

PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE FUNCTIUNILOR TERITORIULUI STUDIAT

1. Date de recunoastere

Zona A

Zona delimitata la Nord de Zona B – parcela 1 Pasune, la Sud de drumul de acces si limita zonei studiate, la vest de limita zonei studiate si parcele private ale proprietarilor Untaru Iliuta, Dirpes Vasile, Bobirsc Vasile, la est de limita zonei studiate si parcele private ale proprietarului Bobirsc Vasile.

Tipul de proprietate: terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

Zona B

Zona delimitata la Nord de limita zonei studiate si parcele private ale proprietarilor Petolea Maria, Bordea Petre, Bobirsc, la Sud de Zona A – parcela 2 Livada introdusa in intravilan, la Est de limita zonei studiate si parcele private ale proprietarului Bobirsc Vasile iar la Vest de limita zonei studiate si parcele private ale proprietarilor Untaru Iliuta, Dirpes Vasile, Bobirsc Vasile.

Tipul de proprietate: terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

Zona T

Zona delimitata la nord de Zona A, la sud de DJ697B iar pe laturile de Est si Vest de limita zonei studiate

Teren ocupat de circulatie pietonala/carosabila-

Tipul de proprietate: terenuri domeniu public

2. Propuneri

Zona A,

Amenajarea si executarea unui spatiu de agrement de tip camping cu constructii cu functiunea de anexe complementare desfasurarii activitatii de cazare-camping, alimentatie publica, casute de tip camping, bungalow-ri, corturi, servicii, birouri, WC-uri, toalete, comert, spatii verzi, locuri de joaca si de recreere, imprejmuiuri.

Amenajare acces pe parcela.

Dotarea edilitara –racordare la retele existente - retea electrica , apa-put forat canalizare – bazin etans vidanjabil.

Zona B

Teren extravilan cu functiune agricola – Pasune

Amenajare acces pe parcela.

Zona T

Nu este cazul

3. Recomandari pentru constructiile existente

Zona A – – nu este cazul.

Zona B – – nu este cazul.

Zona T– nu este cazul.

4. Regimul de aliniere al constructiilor

Zona A

Noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri (vezi plansa de reglementari). :

- fata de aliniament min. 3m,
- fata de limitele laterale min. 3m,
- fata de limita posterioara min.5m.

Zona B– nu este cazul.

Zona T – nu este cazul.

5. Regimul de inaltime

Zona A

Constructii cu functiunea conform regulament
Regim de inaltime maxim propus : S - P+2E,

Zona B

- nu este cazul-nu sunt propuse constructii noi.

Zona T

- nu este cazul-nu sunt propuse constructii noi.

6. Indici privind utilizarea terenului

Zona A

POT-ul si CUT-ul au fost calculate in functie de dimensiunile parcelei si a functiunii precum urmeaza (vezi plansa de reglementari aferente PUZ)

POTmin = 20% POTmax= 30%,

CUT min = 0.3 CUTmax = 0,5,

Zona B

P.O.T. max. = nu este cazul

C.U.T. max. = nu este cazul

Zona T :

P.O.T. max. = nu este cazul

C.U.T. max. = nu este cazul

7. Accese principale la constructii

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces. Pentru parcare au fost prevazute spatii in interiorul parcelelor pentru a deservi utilizatorii, vizitatorii si angajatii spatiului de campare.

8. Categoriile de materiale de constructii

Pentru constructiile din zona analizata se recomanda folosirea atat a materialelor traditionale locale, cit si a celor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca,

S.C. DCM STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Str. MATEI VASILESCU nr.39

beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, tabla, metal, inox, ceramica. Elevatiile si finisajele vor fi termoizolate cu termosisteme cu termoizolatie din polistiren sau placi rigide de vata minerala sau alte materiale care respecta legislatia si normele in vigoare.

9. Plantatii

Prin destinatia terenului si a normativelor in vigoare se prevede o suprafata minima plantata in interiorul parcelei introduse in intravilan de 15% din suprafata ingradita a campingului. Pomii fructiferi existenti se vor pastra si se vor planta altii noi conform conceptului de arhitectura.

intocmit
arh. Flavian Florea
urb. Claudiu Diaconescu