



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ **DENUMIRE PROIECT:**

PUZ – Locuințe cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice

▪ **ADRESA INVESTITIEI:**

Jud. Caraș-Severin, com. Brebu Nou, sat Gărâna, intravilan, CF nr. 31752, 31753, 31754, 31756, 31757, 31758, nr.cad. 31752, 31753, 31754, 31756, 31757, 31758

▪ **BENEFICIAR:**

SASU DANIELA-MAGDALENA

▪ **SUPRAFATA**

7677 m²

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din sudul-vestul localității Gărâna, în zonă destinată funcțiunilor de locuit cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice.

Documentația se elaboreaza la comanda beneficiarei **SASU DANIELA-MAGDALENA**, având ca obiect reglementarea unor terenuri (7677 mp) în vederea realizării de locuințe cu funcțiuni complementare și dotări – servicii publice. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenurile studiate sunt libere de construcții.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenurile studiate au un important potențial de dezvoltare.

Terenurile studiate se află în proprietate privată, situate la sud-vestul localității Gărâna, în intravilan, învecinându-se la nord cu parcelele cu nr. CF 31750 și CF 31751, la est cu drumul cu nr. CF 31779, la sud cu parcela cu nr. CF 31993 și drumul cu CF 31779 și la vest cu parcela cu nr. CF 31724, conform planșei **U01 Situația existentă**;

Parcelele cadastrale care fac obiectul prezentei documentații sunt:

CF 31752	S= 1250,00mp	- Arabil intravilan;
CF 31753	S= 1447,00mp	- Arabil intravilan;
CF 31754	S= 1100,00mp	- Arabil intravilan;
CF 31756	S= 1000,00mp	- Arabil intravilan;
CF 31757	S= 1000,00mp	- Arabil intravilan;
CF 31758	S= 1880,00mp	- Arabil intravilan;

Beneficiara solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea reglementării terenurilor pentru locuințe cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice, precum și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei



infrastructuri adecvate.

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

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- teren arabil intravilan, CF 31752 - Brebu Nou aflat cota 1/1 - în proprietatea RICHER GUNTHER, bun propriu;

- teren arabil intravilan, CF 31753 - Brebu Nou aflat cota 1/2 - în proprietatea ACIMOVĂȚ LAURA și soțul ACIMOVĂȚ IOVA bun comun și cota 1/2 în proprietatea STOENESCU DACIAN și soția STOENESCU ELENA-BIANCA bun comun;

- teren arabil intravilan, CF 31754 - Brebu Nou aflat cota 1/1 - în proprietatea LAZĂR DAN-IONUȚ și soția LAZĂR DIANA bun comun;

- teren arabil intravilan, CF 31756 - Brebu Nou aflat cota 1/1 - în proprietatea BADER CĂTĂLIN FLORIAN și soția BADER TANIA-LIDIA bun comun;

- teren arabil intravilan, CF 31757 - Brebu Nou aflat cota 1/1 - în proprietatea TURZA CODRUȚA-TEODORA și soțul TURZA DANIEL bun comun;

- teren arabil intravilan, CF 31758 - Brebu Nou aflat cota 1/1 - în proprietatea SASU DANIELA-MAGDALENA bun propriu;

Regimul economic al terenurile luate în studiu se prezintă astfel: teren arabil - intravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, dotări – servicii publice către populație, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii unor parcele, destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Caraș-Severin;

- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.J. Caraș-Severin;

- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;

- stabilirea soluțiilor de principiu a profilelor stradale nou create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C. J. Caraș-Severin;



- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării zonei de locuințe, dotări și servicii;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii si proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic de Detaliu – Lotizări – Poiana Lupului, Gărâna;
2. Plan Urbanistic General Comuna Brebu Nou - expirat (aprobat prin HCL nr. 26/20.08.2010, valabil până la data de 20.08.2020)

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice și cadastrale sc.1:1000 proiect întocmit de PFA-Trucă Nicolae Teofil.
2. Date statistice:

La ora actuala terenul este arabil si complet depopulat. Propunerea aduce un numar de aprox. 35 de locuitori/utilizatori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evoluția zonei:

Parcelele studiate care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal au rezultat în urma unor dezmembrări ce nu au avut la bază un plan urbanistic.

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, a reliefului din proximitate și a atracțiilor turistice generate de acesta, comuna Brebu Nou și satul Gărâna au un important potențial de dezvoltare al locuirii permanente sau sezoniere cât și a dotărilor-servicii publice.

Tendința de dezvoltare a satului Gărâna este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire sau dotări-servicii publice.

Dezvoltarea în viitor a satului Gărâna creează posibilitatea ca în perspectivă ca și până în prezent, aceasta să reprezinte o zonă de vacanță pentru orașele din zonă, printre care și Timișoara.

În intravilanul comunei Brebu Nou, pe terenuri aflate în proprietate privată, se dorește amenajarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice și drumurile de acces aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află în sud-vestul satului Gărâna.

Limitele terenului sunt :

- *la Nord:* parcela cu nr. CF 31750 și nr. CF31751
- *la Est:* drumul cu nr. CF 31779
- *la Sud:* parcela cu nr. CF 31993 și drumul cu nr. CF 31779



- la Sud-est: parcela cu nr. CF 31724
(conform planșei *U01 Situația existentă*)

În prezent, pe aceste sit-uri folosința actuală este cea agricolă – teren arabil.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenurile se află pe o pantă de la nord la sud, diferența de nivel între extremitatea nordică și cea sudică fiind de aproximativ 9 m, fiind strabatut de o vale în nord-vest.

Morfologic, zona este situată în Munții Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Carpații Occidentali.

Amplasamentul zonei studiate se află în Intravilanul loc. Garana com. Brebu Nou jud. Caras Severin, are suprafața de 7677mp, identificat prin nr. cad și CF. 31752, 31753, 31754, 31756, 31757, 31758.

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat se află în Depresiunea Garana la poalele masivului Semenic. Terenul din amplasament se prezintă cu o pantă înclinată pe direcția nord sud, prezintă denivelări de pînă la 10m, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificatia este constituită din: sol vegetal pînă la 0.6-0.7m; argila prafoasă cafenie plastic virtuoasă uneori praf argilos nisipos cafeniu ruginu plastic virtuos cu fragmente de piatră în masă pînă la 2.1-2.3m, pietris, bolovanis și fragmente de stranca în matrice argiloasă pînă la adâncimea de investigare.

Apa subterană, nu s-a interceptat pînă la adâncimea de 3.5m. NH-ul se situează sub adâncimea de investigare și poate prezenta variații importante de nivel, în funcție anotimp și de volumul precipitațiilor.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, pînă la completarea gradului de cunoaștere al amplasamentului, recomandăm următoarele:

- o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0.9m, pe stratul de argila prafoasă cafenie plastic virtuoasă

- adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul ale terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin cîte 1 foraj pentru fiecare obiect/max.300-500mp care se va proiecta.

Pentru drumuri, platforme...se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întilnite pe amplasament.

În conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se încadrează la $ag = 0,15g$ și $T_c = 0,7s$;

În conformitate cu Normativul NP 074/2013, din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tab. A4, se încadrează la:

- | | | |
|----------------------|------------------|----------|
| - condiții de teren: | terenuri bune | 2 puncte |
| - apa subterană : | fără epuizamente | 1 punct |



- clasificarea dpv. categ.import:	normală	3 puncte
- vecinătăți :	fără riscuri	1 punct
- incadrare N-P100-1/2013:	ag=0,15g;Tc =0,7s	1 punct
Total		8puncte,

adica, Risc geotehnic redus in Categoria geotehnica 1.

Prezenta documentatie va servi pentru faza de lucru P.U.Z., iar pentru fazele urmatoare se vor efectua investigatii complementare in cadrul unui Studiu geotehnic final/faza SG-PT.

2.4 Circulatia:

În prezent accesul în zonă se face de pe DJ 528 prin drumul fără CF cu nr.top. vechi 467, conform plansei *U01 Situatia existenta*.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în intravilan și este format din parcelele cadastrale:
CF 31752 Brebu Nou- Arabil intravilan, în suprafață de 1250,00 mp
aflat cota 1/1 - în proprietatea RICHER GUNTHER, bun propriu;

CF 31753 Brebu Nou - Arabil intravilan, în suprafață de 1447,00 mp
aflat cota 1/2 - în proprietatea ACIMOVĂȚ LAURA și soțul ACIMOVĂȚ IOVA bun comun și
cota 1/2 în proprietatea STOENESCU DACIAN și soția STOENESCU ELENA-BIANCA bun comun;

CF 31754 Brebu Nou - Arabil intravilan, în suprafață de 1100,00 mp
aflat cota 1/1 - în proprietatea LAZĂR DAN-IONUȚ și soția LAZĂR DIANA bun comun;

CF 31756 Brebu Nou - Arabil intravilan, în suprafață de 1000,00 mp
aflat cota 1/1 - în proprietatea BADER CĂTĂLIN FLORIAN și soția BADER TANIA-LIDIA
bun comun;

CF 31757 Brebu Nou - Arabil intravilan, în suprafață de 1000,00 mp
aflat cota 1/1 - în proprietatea TURZA CODRUȚA-TEODORA și soțul TURZA DANIEL bun
comun

CF 31758 Brebu Nou - Arabil intravilan, în suprafață de 1880,00 mp
aflat cota 1/1 - în proprietatea SASU DANIELA-MAGDALENA bun propriu

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este arabil.

În prezent, în zona învecinată nu exista alte PUZ-uri aprobate, noua propunere relaționându-se cu funcțiunile intravilanului existent.



2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

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

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În intravilanul din zonă se regăsesc locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.

Parcelele studiate care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal au rezultat în urma unor dezmembrări ce nu au avut la bază un plan urbanistic.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

Lipsa canalizării este o altă problemă prezentă în zonă.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizarea

În localitatea Garana există rețeaua de alimentare cu apă, iar rețeaua de canalizare menajera se află în etapa de perspectivă. Rețeaua de apă este administrată de comuna Brebu Nou și se află pe drumul de acces nr. top. 467. Din punctul de vedere al apelor meteorice, în apropierea zonei nu există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată nu este racordată la rețeaua electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

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

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

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

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

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție



Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuințe și funcțiuni complementare adaptată la specificul zonei;

- asigurarea necesarului de spații verzi;

- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2 Prevederi ale PUG Comuna Brebu Nou

Planul Urbanistic General al Comunei Brebu Nou prevede ca reglementări pentru zona studiată funcțiunea de locuire și servicii complementare.

După cum este menționat în Certificatul de Urbanism, Plan Urbanistic General Comuna Brebu Nou – necesită actualizare, aprobat prin HCL nr. 26/20.08.2010, fiind valabil până la data de 20.08.2020;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Propunerile vor ține cont de cadrul natural al zonei, tipologia de construcții pentru locuire și dotări-servicii publice vor ține cont de specificul zonei și relieful acesteia.

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

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

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Potrivit studiilor efectuate a rezultat ca propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianță corespunzătoare unei zone destinate locuirii.



Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.

Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale și locurile de parcare încastrate în zona verde situată de-a lungul străzii se propun dale ornamentale din beton.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

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

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale comunei Brebu Nou și satului Gârâna. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite în vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la zona rezidențială propusă spre dezvoltare.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale.

3.4.2. Circulațiile auto

Accesul la parcelele propuse se vor realiza de pe parcela drum cu nr. CF 31755 care se propune a fi lărgit la profilul transversal de 12,00 m conform planșei **U06 Profile stradale**. Drumul cu nr. CF 31755 se conectează prin drumul cu nr. CF 31779, drumul cu nr. CF 31771 și drumul fara CF cu nr.top. vechi 467 cu DJ 582, aceste drumuri fiind și ele propuse a se mari la profilul transversal de 12,00 m pentru o mai buna circulație în zonă și o accesibilitate marită pentru viitoarele dezvoltări din zonă.

3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale și velo unde este cazul. De asemenea, trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Se va consulta și planșa U06 – "Profile stradale".

3.4.4. Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru aceasta fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite.

3.5 Zonificare funcțională- Reglementari, bilanț teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiară, obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. Comuna Brebu Nou, prevederile C.J. Caraș-Severin și celelalte norme în vigoare din domeniu, în



vederea realizării unei zone destinate locuirii cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice.

Parcela CF 31753 cu o suprafață de 1447mp a fost împărțită în 2 parcele separate cu suprafață de 645mp, respectiv 654mp după cedarea suprafeței necesare lărgirii drumului. Același operațiune s-a realizat și pentru parcela CF 31758 cu o suprafață de 1880mp fiind împărțită în două parcele cu suprafața de 1006mp, respectiv 685mp după cedarea suprafeței necesare lărgirii drumului.

Astfel, s-au obținut un număr de 8 parcele, dintre care: 4 parcele destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare individuale izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative pe parcelă, 4 parcelă destinată construirii de imobile cu funcțiunea locuire și dotări - servicii publice.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale.

3.5.2 Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Nu este cazul.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

3.5.4 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	7677,00	100	7677,00	100
Teren agricol	7677,00	100	-	-
Zonă locuire – locuințe individuale izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă	-	-	3278,00	42,70
Zonă locuire și dotări servicii publice	-	-	3357,00	43,73
Circulații	-	-	1042,00	13,57
din care minim 25% zonă verde în cadrul parcelelor			min. 1659,00	

Circulația terenurilor

SUPRAFETE	Existent		Propus	
	Suprafață din CF măsurată	%	Suprafață	%
Teren arabil	7677,00	100	-	-
Suprafață totală	7677,00	100	-	-
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	1042,00	13,57
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	6635,00	86,43



3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă prevederile CJCS.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde se va regăsi în procent de 25% în cadrul fiecărei parcele propuse.

L - ZONĂ LOCUIRE - locuințe individuale izolate sau cuplate cu maxim 2 unități

locative pe parcelă - parcelele 1 - 4

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

P.O.T. max. = 30%;

C.U.T. max. = 0,9;

- Regim de înălțime max: **S/D+ P+1E+M/Er;**

- H maxim cornișă = **11,00m;**

- H maxim coamă/atic Er = **14,00m;**

- Tipologia de locuire: *locuințe individuale sau cuplate specifice zonei – sat de vacanță, locuințe sezoniere;*

- *Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 Reglementări Urbanistice;*

- *Învelitoare șarpantă / terasă;*

- *Panta acoperișului = 25° - 45°.*

L + DS – LOCUIRE ȘI DOTĂRI-SERVICII PUBLICE – parcela 5 - 8

- Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max. = 35%;

C.U.T. max. = 1,4;

- Regim de înălțime max: **S/D+P+1E+M/Er;**

- H maxim cornișă = **14,00m;**

- H maxim coamă/atic Er = **17,00m;**

- Tipologia clădirilor/construcțiilor : *locuire și dotări - servicii publice specifice zonei – sat de vacanță, locuințe sezoniere;*

- *Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 Reglementări urbanistice;*

- *Învelitoare șarpantă / terasă;*

- *Panta acoperișului = 25° - 45°.*

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

Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:



- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la min 4,00m respectiv min. 10,00m.

- Distanța recomandată a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de 10,00m respectiv 5,00m.

- Distanțele între cladirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

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

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

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

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

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

3.6 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentarea cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de 7.677 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI DOTARI-SERVICII**, aflata în intravilanul extins al localitatii Garana, comuna Brebu Nou.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a localitatii Garana, administrata de comuna Brebu Nou.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va extinde, pe o lungime de cca. 124 m, de-a lungul drumului de exploatare CF 31779 reglementat, până la rețeaua de alimentare a localitatii Garana, de pe drumul reglementat prin CF 31771, se va bransa la aceasta și va asigura necesarul de apă potabilă. Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 90 mm (L~148 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu un hidrant suprateran de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Debitele necesare sunt:

Q S ZI MED = 9,72 mc/zi = 0,11 l/s

Q S ZI MAX = 12,63 mc/zi = 0,14 l/s

Q S ORAR MAX = 1,05 mc/h = 0,29 l/s

3.7.2. Canalizarea menajera

La momentul de fata, localitatea Garana nu dispune de un sistemul de canalizare menajera.



Sunt in derulare proiecte pentru o retea de canalizare menajera care sa deserveasca localitatea GARANA.

Canalizarea propusa in PUZ se va extinde până in intravilanul localitatii Garana, pe o lungime de aprox. 500 m, de-a lungul drumurilor CF 31779 si CF 31771 reglementate, unde se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera cand aceasta va exista.

Canalizarea menajera propusa în zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=250$ mm ($L\sim 145$ m) si se amplaseaza pe strada nou-creata in axul acesteia. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$Q_{UZI\ MED} = 9,72$ mc/zi = $0,11$ l/s

$Q_{UZI\ MAX} = 12,63$ mc/zi = $0,14$ l/s

$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,05$ mc/h = $0,29$ l/s

Executarea retelelor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

3.7.3. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drum sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L\sim 98$ m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (de tip conducta de dren, propusa spre amplasare in zona verde, $L=70$ m, $D=315$ mm). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata treptat in sol.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisurile locuintelor sunt colectate prin jgheaburi si burlane si se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$Q_{PL} = 17,68$ l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 1.803$ mc/an

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

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

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

Suprafata totală a zonei studiate este de **7.677 mp**, cuprinzând un număr de 8 parcele, dintre care: 4 parcele destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare individuale izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative pe parcelă, 4 parcele destinate construirii de



imobile cu funcțiunea locuire și dotări - servicii publice, 1 parcelă spații verzi amenajate și locuri de joacă pentru copii.

Numărul total estimat de locuitori va fi de 70.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde:

$N_g (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = \frac{1}{1000} \times N (i) \times [q_g (i) + q_p (i)]$$

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la 70.

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificația :

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

$$\text{Necesarul de apă va fi: } N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 70 \times 120 = 8,4 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde $K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 8,4 = 9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}$$

$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = k_{zi} \times Q_{S \text{ ZI MED}}$$

unde : $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 9,72 = 12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}$$

$Q_{S \text{ ORAR MAX}}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = k_o \times Q_{S \text{ ZI MAX}} / 24$$

unde: $K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform,



S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 2,0 \times 12,63/24 = 1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}$$

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}$$

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}$$

CĂNALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 70 locuitori. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = 9,72 \text{ mc/zi} = 0,11 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = 12,63 \text{ mc/zi} = 0,14 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = 1,05 \text{ mc/h} = 0,29 \text{ l/s}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe drum sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~98 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (de tip conductă de dren, propusă spre amplasare în zona verde, L=70 m, D=315 mm). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată treptat în sol.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișurile locuințelor sunt colectate prin jgheaburi și burlane și se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$$

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Drumuri $S = 1.043 \text{ mp}$ coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/10.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 10 + 98/42 = 17 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 10$ minute pentru zonă de deal

$v_a = 42 \text{ m/min}$ -lungimea colectorului este de 89 m

$l = 250 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 17 minute și frecvența de 1/10



$$Q_{PL} = 0,104 \times 0,85 \times 250 \times 0,8 = 17,68 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$$

$$V_{\text{anual}} = 17,68 \times 17 \times 60 \times 100 / 1.000 = 1.803 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400 / 17 \times 17,68 \times 0,06 = 12 \text{ mc (~50 mp)}$$

Întocmit,
ing. Călin MATEI

3.7.4. Rețeaua de curent electric

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate

3.7.5. Telecomunicații

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate

3.7.6. Gospodărie comunală

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate comunala după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Date generale.

1) Așa cum s-a precizat, documentația de față propune a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din sud-vestul satului Gărâna, în zonă destinată funcțiunilor de locuit cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice, în contextul satului Gărâna, zonă cu important potențial turistic care reprezintă o destinație de vacanță pentru orașele din apropiere inclusiv Timișoara.

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

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

A. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:



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

Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu funcțiunea actuală arabilă, într-o zonă destinată locuirii cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice, în contextul unei importante zone turistice la sud-vestul satului Gârâna.

Această dezvoltare urbană are la bază Planul Urbanistic General al intravilanului Comunei Brebu Nou.

Din punctul de vedere al mediului, zona se află în categoria de folosință arabilă, neavând nici un fond construit care să deservească această activitate. Terenul se află în pantă, cu mici denivelări, însă are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

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

Prin implementarea planului Urbanistic Zonal se va completa intravilanul Comunei Brebu Nou cu zona de locuire cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice, se vor extinde rețelele edilitare în zonă și moderniza circulației și va încuraja alte proiecte asemănătoare în zona.

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

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în folosință arabilă până în momentul în care va fi înconjurată de zone parcelate rezidențiale sau de dotări-servicii publice, moment în care va fi obligată prin metode administrative să fie inclusă în funcțiunea propusă prin PUG-ul Comunei Brebu Nou.

- Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Există o caracteristică a terenului neocupat și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone rezidențiale o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2° Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau a acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație, precum și prin obligativitatea ca min 20% din suprafața unei parcele de teren să fie destinată plantării cu arbori de talie medie.

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

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

Realizarea lucrărilor prevăzute în PUZ nu produc un impact negativ asupra condițiilor de mediu existente în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente care rămân la nivelul



actual respectiv nesemnificative, ci încearcă să prevină, să reducă și să contracareze influențele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de locuire permanentă sau sezonieră, nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuției lucrărilor prevăzute de PUZ.

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

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

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

- Natura cumulativă a efectelor

Dezvoltarea propusă are un impact minor asupra mediului și are un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare și servicii cu dotări.

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

- Natura transfrontieră a efectelor

Nesemnificativa.

- Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

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

- Mărimea și spațialitatea efectelor

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

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

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul



apa freatica se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat de
 - Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu culturalFolosința actuală este cea arabilă, terenul se află în pantă însă are stabilitatea asigurată.
 - Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediuluiNu este cazul, programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului.
 - Folosirea terenului în mod intensivNu este cazul.
 - Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international
- Nu este cazul.

Măsurile de intervenție urbanistică:

1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

2. Prevenirea riscurilor naturale

Se impun pe fiecare traseu de circulație plantații de aliniament cu arbori de talie medie, și zone verzi plane, precum și o suprafață de min 25% din fiecare parcelă destinată zonelor verzi și arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului, și umidifică aerul.

3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Realizarea unui sistem gravitațional de preluare și evacuare a apelor pluviale adecvat noii situații propuse și anume apele pluviale de pe traseele de circulație, vor fi preluate gravitațional prin panta carosabilului spre rigolele prevăzute de-a lungul tuturor traseelor de circulație și direcționate gravitațional, prin sistematizarea verticală a rigolelor spre bazinele de retenție prevăzute în cadrul Proiectului de realizare a rețelelor edilitare pentru intravilanul Brebu Nou. Apele pluviale de pe fiecare parcelă în parte va fi preluat de o canalizare de ape pluviale separată, care va fi dirijată spre un separator de nămol și hidrocarburi, fiind stocată într-un bazin de retenție (acestea sunt îngropate și propuse spre amplasare în zona verde a PUZ). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi din zona studiată în PUZ. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată,



în baza unui contract.

4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
Programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi.

5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zone protejate

Nu este cazul.

7. Refacere peisagistica și reabilitare urbană

Nu este cazul.

8. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Documentația de față propune a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din sud-vestul satului Gărâna, în zonă destinată funcțiunilor de locuit cu funcțiuni complementare și dotări-servicii publice, în contextul satului Gărâna, zonă cu important potențial turistic care reprezintă o destinație de vacanță pentru orașele din apropiere inclusiv Timișoara.

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

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

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

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

3.9 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Brebu Nou;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele

prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse **INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE**, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea



articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

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

4.2 Categoriile și prioritățile de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

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

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 149/06.05.2021, emis de Consiliul Județean Caraș-Severin;



- Aviz de oportunitate nr. 4 din 11.08.2021, emis de Consiliul Județean Caraș-Severin;

5.2 Cheltuieli dezvoltare

Realizarea dezlipirii și intabulării parcelelor conform PUZ aprobat, trecerii în domeniu public a parcelei propuse pentru drum public, realizarea bazinului de retenție, realizarea echipării cu energie electrică și iluminatului public, realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apa rece, realizarea drumurilor publice și amenajarea spațiului verde sunt cheltuieli ce vor fi în sarcina dezvoltatorului PUZ-ului.

Întocmit, arh. Mihai Cosovanu

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics