

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării : **PUZ OBIECTIVE AGRICOLE și AGREMENT
„Cabană de vânătoare și pescuit, căsuțe cazare, amenajare bază de
agrement, amenajare zonă de pescuit Șoșdea”**

Beneficiar: **ȘOT Ovidiu și soția Șot Mihaela Adriana**

Amplasament: **Comuna Măureni, jud. Caraș-Severin
mal drept Râul Bîrzava, în raza localității Șoșdea**

Proiect: **B.I.A. adina Bocicai,
cu sediul în Reșița Str. Delavrancea nr.2
Nr. Proiect 904/2017**

Administrator
arh. Adina Bocicai

COLECTIV ELABORARE

Șef proiect: arh. Adina Bocicai

Proiectare urbanism: arh. Adina Bocicai

Edilitare: ing. Mircea Bălu

Studii de fundamentare: Ing. Geol. Danciu Camelia

Proiect tehnic: arh. Miculescu Maria

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Colectiv de elaborare

Borderou general

VOL. 1. Memoriu PUZ

I.INTRODUCEREpag .5

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRIIpag .8

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂpag .13

IV.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....pag.21

VOL.2. RLU

Anexe

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciară
- Avizul de gospodărie al apelor
- Avizul Primărie Com. Măureni, privind folosirea de către beneficiar a drumurilor agricole de pe raza localității
- Documentație de amplasare și delimitare a bunului imobil vizată de OCPI

PIESE DESENATE

- | | | |
|---|------------|-------|
| 1. Plan de încadrare în zonă | | pl.01 |
| 2. Plan situație existentă, analiză, diagnostic, disfuncționalități | sc.1:2000 | pl.02 |
| 3. Plan propuneri-reglementări | sc.1:1000 | pl.03 |
| 4. Plan reglementări echipare edilitare | sc. 1:1000 | pl.04 |
| 5. Situația juridică a terenurilor, circulația terenurilor | sc.1:1000 | pl.05 |
| 6. Profile iazuri piscicole și de agrement | sc.1:1000 | pl.06 |

Întocmit
Arh. Adina Bocicai

VOLUMUL 1.

MEMORIU DE URBANISM

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PUZ Cabană de vânătoare și pescuit, căsuțe cazare, amenajare bază de agrement, zonă de pescuit Șoșdea com. Măureni
- Beneficiar: ȘOT Ovidiu și soția Șot Mihaela Adriana
- Proiectant urbanism: BIA Adina Bocicai
- Proiect nr.: 904/2018

1.2. Obiectul PUZ

a) Solicitări ale temei program

Tema program se referă la amenajarea de către beneficiar a unor iazuri piscicole în albia unui braț mort al Râului Bîrzava, într-un perimetru situat în extravilanul Comunei Măureni, în apropiere de satul Șoșdea.

Perimetrul în care se localizează exploatarea este situat în zona de luncă a Râului Bîrzava, pe malul drept. Meandre naturale ale râului aflat în cursul său mediu din Câmpia de vest, duc la posibilități de inundații, situație care a determinat ca zona să nu fie construibilă, vegetația fiind formată din ierburi și arbuști.

Funcțiunile amplasamentului și al arealului înconjurător sunt determinate de caracteristicile specifice de luncă a râului Bîrzava și anume: zona umedă a luncii cu un braț mort al râului, terenuri arabile și drumuri de exploatare agricolă.

Astfel, tema de proiectare propune realizarea unor iazuri piscicole în vechea albie a râului și dotări de cazare, agrement situate pe amplasamentul proprietate privată în suprafața de 1,933 ha și 2,0 ha teren concesionat.

Iazurile piscicole, vor fi deservite de drumurile agricole, pornind de la Dc 83A, spre stația de captare și tratare a apei potabile, până la amplasament.

Lucrările vor fi minimale : pentru exploatare se va folosi utilaje caracteristice, se vor separa stratul vegetal decopertat de pe areal ce se va utiliza la sistematizare verticală, formare de diguri de protecție atât ale incintei, cât și mal râu. Iazurile vor fi realizate prin taluzarea zonei de expoatare în cuve la o pantă de 1/1,5 ½ și vor fi perimetrare de o alee de cca 2,5m pentru deservire și intervenții.

Pentru baza de cazare și agrement este necesară asigurarea de utilități. Pentru apa potabilă se propune un puț forat, care va asigura parțial și necesarul pentru iazuri. Apa din iazuri va rezulta din pânza freatică existentă în zona râului Bîrzava, precum și din infiltrații, împospătarea ei făcându-se natural și un jet de la puțul forat. Nu se vor elimina ape uzate spre cursul râului. Apele menajere se colectează într-o rețea de canalizare menajeră, cu evacuare la stația de epurare a localității Șoșdea.

ADINA BOCICAI

Pe lângă amenajarea iazurilor, dotare benefică pentru locuitorii zonei, intervenția reprezintă o măsură de protecție a localităților din zona inundabilă a râului și prin plantarea zonei înconjurătoare, întreținerea drumurilor agricole și altele ce se vor detalia la capitolul protecția mediului.

b) – Scopul și necesitatea investiției

În sinteză, ținând cont de condițiile geomorfologice ale terenului, de încadrarea în localitate și de prevederea Planurilor Urbanistice General elaborate pentru Com. Măureni, scopurile urmărite pentru prezenta documentație sunt următoarele:

- Valorificarea unui teren degradat- albia veche a Bârzavei, cu bălți stagnante
- Realizarea unor excavații de nisipuri și pietrișuri ce vor fi valorificate și pentru protecția față de inundații, a incintei și a malului râului, excedent posibil de folosit la construcții de platforme și drumuri.
- Executarea unui iaz, amenajări care se vor înscrie într-o zonă verde și de recreere viitoare, ce se propune a fi realizată de-alungul râului Bîrzava.
- Această zonă este specifică luncilor râurilor de șes, cu apă freatică și de infiltrații, prezentând, conform configurației terenului, pericol de inundații. De aceea amenajările vor trebui să aibă un caracter specific hidrotehnic, apărări de maluri (diguri) și poldere care vor atenua viiturile în aval, pot avea și funcțiunea de promenadă, spații verzi amenajate și plantații, oglinzi de apă pentru exploatare piscicolă, concursuri sportive, bazine de înot descoperite etc. Prin prezenta documentație nu se detaliază toate aceste propuneri posibile, ci se vor referi doar la formarea de iazuri piscicole.

Necesitatea investiției prezente se referă la următoarele aspecte:

- **Funcțional**, zona nu dispune de o amenajare piscicolă sau agrement. Terenul agricol din zona propusă este de slabă calitate, cu fenomene de băltire stagnantă, fiind o albie abandonată a râului. Iazul piscicol este o exploatare agricolă, care îmbunătățește statutul actual al terenurilor. Zona de cazare este o consecință a investiției inițiale, comuna neavând unități de cazare nici în reședința de comună și nici în staul cel mai apropiat-Șoșdea.
- **Economic** produsele obținute reprezintă o resursă de agregate minerale ce vor fi folosite de către beneficiari în interes propriu, la lucrările de construcții hidrotehnice, de infrastructură, cât și la construcțiile civile și industriale. Iazul piscicol amenajat, inclusiv zona de cazare și bază sportivă, va constitui un punct de atracție a zonei, veniturile realizate din exploatare constituie și un aport la bugetul comunei, iar spațiile comerciale ale localităților comunei vor avea încasări din traficul de turiști.
- **Tehnic** – realizarea iazurilor corectează nivelul hidrografic al apelor din zonă prin preluarea în bună parte a apelor de infiltrați, în situații de precipitații mai abundente acționând ca un polder, pentru evitarea inundațiilor. Ochiurile de apă vor avea ca urmare formarea unei vegetații de baltă, care va contribui la refacerea elementelor vegetale și faunistice specifice zonei. Digul de protecție pe malul drept al râului va proteja terenurile agricole de inundații, iar împrejmuirea cu soclu supraînălțat în jurul incintei, o va proteja pe aceasta de apele de inundații. Excedentul din iazuri se filtrează și revine în brațul mort al Bârzavei, cu scurgere spre râu.

c) Orizontul de timp

Orizontul de timp determinat de investiția se referă la perioada de minim 10ani, după care există posibile extinderi, modificări. Acest timp determină valabilitatea PUZ-ului.

d) Relația cu alte planuri

Investiția propusă de beneficiar, poate să reprezinte o etapă de început pentru o lucrare de perspectivă în zonă, pentru a cărei realizare este nevoie de o participare organizatorică și investițională superioară. Principalii factori care pot să-și aducă contribuția sunt Direcția Apelor Banat, care poate coordona lucrările de apărare contra inundațiilor prin investiții specifice și Primăria Comunei Măureni pentru lucrările de agrement, amenajare de drumuri, ministerul Agriculturii pentru lucrări de irigații.

e) Metodologia de lucru

Se folosește „Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al Planului Urbanistic Zonal” aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 August 2000 al M.L. PAT.

Ținând cont de datele actuale din ghidul elaborat prin Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice, în metodologia folosită la prezenta documentație, au fost adaptate o serie de capitole la specificul lucrărilor prevăzute.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

Planul urbanistic general al comunei Măureni

-Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Documentație pentru amplasament și delimitare a bunului imobil, avizată de OCPI.
- Studiul geologic

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Localitățile din zona de câmpie a Jud. CS au dovezi ale existenței încă din perioada neolitică, societăți preponderent agricole. Nu sunt identificate în aria de studiu, cursul Bîrzavei având fluctuații și devieri de albie minoră, lucru care a dus la formarea de așezări la cote mai înalte.

Din punct de vedere al potențialului de dezvoltare, referindu-ne la malul Bîrzavei, adică a zonei ce face obiectul documentației, dezvoltarea urbanistică a localității Șoșdea este limitată de prezența cursului de râu și a riscului de inundații. Reședința de comună Măureni este excentrică față de amplasamentul analizat, iar zone de agrement sunt limitate, de aceea propunerile de amenajare a iazului piscicol, sau cele de apărare de mal, sunt oportune.

2.2. Încadrarea în localitate-circulația

Amplasamentul se află în partea de est față de sat Șoșdea, pe malul drept al Râului Bîrzava, pe teritoriul com. Măureni, jud. Caraș-Severin. Perimetrul este situat pe terasa mal drept al râului, la cca. 620m de sat Șoșdea și la o distanță minimă de 11m de la digul propus pe mal. Comuna are în componență 2 localități: Măureni și Șoșdea, cu o populație de cca. 2500 locuitori. Ocupația principală este agricultura: producție cerealiară, creșterea ovinelor și stupărit.

Nu există o relaționare deosebită a zonei cu localitatea Măureni sau Șoșdea.

Accesul pe amplasament se face printr-un drum agricol- de pământ- care pornește din Dc 82A respectiv desprins din drumul național DN 58 Reșița Timișoara. Lungimea drumului agricol este de cca.500m, de la intrarea în stația de tratare a apei potabile, cu lățimi de 4,0-4,5m, de pământ. Pentru utilizarea acestuia beneficiarul a primit aviz favorabil de la Primăria Com.Măureni. cum de-a lungul drumului agricol sunt pășuni comunale, există posibilitatea lărgirii profilului la un 6,00m, care ar permite circulația în dublu sens, sau menținerea sa dar cu formarea de alveole de depășire locale.

2.3. Elementele cadrului natural

Cele ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt albia râului Bîrzava, lunca aferentă albiei pe care crește natural o vegetație formată din ierburi și bălțile din brațul mort. Conform Administrației Bazinale Banat, este delimitată o arie posibilă a fi inundată în cazul unor precipitații deosebite, care se suprapune peste zona de studiu.

Terenul propus spre intervenție este amplasat în Câmpia de Vest zona înaltă, subdiviziune a Câmpiei Panonice- a Tisei, cu cote de 130-140m altitudine. Zona are contact cu dealurile piemontane vestice. Localitatea Șoșdea, cea mai apropiată de perimetrul studiat, se află în la o altitudine de 125 m.

Relieful este de tip plan cu înălțimi ce nu trec de 140 m.

Rețeaua hidrografică este rară și este tributară în întregime râului Bîrzava. Afluenții mai importanți din apropiere sunt: Fizeșul, Og. Stuparilor, canalul Borugă.

Principalul curs de apă din regiune este râul Bîrzava. Acesta își are izvoarele din zona golului montan al Semenicultului; de aici își poartă apele spre vest-nord vest, tăindu-și o vale îngustă în cristalul Semenicultului. De Reșița își schimbă cursul spre sud-vest, pentru a pătrunde în zona piemontană și apoi de câmpie, unde își domolește apele într-o albie largă, cu multe meandre și albiei părăsite. Se varsă în canalul Timișului. Are o lungime de 127 km pe teritoriul României, după care intră în Serbia și este total regularizat.

ADINA BOCICAL

Perimetrul solicitat pentru pentru executarea iazurilor are suprafața de 4,29ha. În zona perimetrului relieful este plan, caracteristic zonelor de luncă și terasă a râurilor. Zona studiată se va amplifica cu terenuri necesare realizării unor amenajări conexe.

Folosința actuală este de teren agricol.

Suprafața de teren din perimetrul delimitat de parcela de exploatare este proprietatea beneficiarului, sau teren al UAT Măureni (concesionat), cu următoarele categorii:

- Teren proprietate privată-agricol..... S= 5.265 mp
- Teren proprietate privată – bălți..... S= 14.703 mp
- Teren UAT Măureni agricol- concesionat)..... S= 20.000 mp
- Teren DP nivel național-Dig mal Bârzava..... S= 1.295 mp
- Teren DP nivel comunal- drum agricol..... S= 1.453 mp
- Teren UAT Măureni – agricol..... S= 244 mp

Se înscrie în cartea funciară după cum urmează:

Suprafața de 4,296 ha a rezultat din însumarea parcelelor, de mai jos:

| CF nr | Nr.cadastral | Proprietar | Suprafața mp | Folosința |
|-------------------|--------------|-----------------------|------------------|-----------|
| 31036 | 31036 | UAT Măureni | 10.000 | arabil |
| 31035 | 31035 | UAT Măureni | 10.000 | arabil |
| 31318 | 31318 | ȘOT Ovidiu și Adriana | 8.189 | Balta 2 |
| 31311 | 31311 | ȘOT Ovidiu și Adriana | 6.534 | Balta 1 |
| 31310 | 31310 | ȘOT Ovidiu și Adriana | 5.265 | pășune |
| TOTAL..... | | | 39.987 mp | |

Datele geologice, climatice, hidrologice se regăsesc în Studiul geo anexat.

2.4 Ocuparea terenurilor

Suprafața de teren luată în studiu este delimitată de digul de apărare mal Bârzava spre nord și de alte terenuri arabile spre sud vest și est. Drumul de acces intră pe parcelă în zona mediană nordică a parcelei.

Suprafața din proprietatea beneficiarului este de 19.988 mp. Se adaugă o suprafață de cca. 2,30 ha pentru circulații, apărări de mal. Suprafața totală de studiu este de 4,296 ha având în prezent următoarele folosințe:

- teren agricol : 25.509 mp
- drumuri de exploatare: 1.453 mp
- Suprafață ape 14.703 mp

2.5. Echipare edilitară

Zona este lipsită de utilități. În vecinătatea amplasamentului, la 500m există o stație de tratare a apei ce alimentează satul Șoșdea, o stație de epurare a localității, la distanța de cca. 750m, în aval pe axul râului, trasee de curent electric – LEA de joasă tensiune care deservește obiectivele din intravilan Șoșdea, dar care nu influențează amplasamentul.

Pe zona studiată nu există nici un fel de traseu de echipare edilitară.

ADINA BOCICAI

2.6. Problemede mediu

Zona studiată așa cum a fost delimitată la capitolul 2.4 *ocuparea terenurilor* este o zonă dezvoltată natural, care face parte din un traseu abandonat al cursului de râu, cu fenomene de băltire. Terenul este relativ plat, cu mici diferențele punctuale de relief, cu o vegetație formată din și ierburile crescute spontan. Zona nu a fost amenajată pentru a fi folosită în scop agricol, prezentând pericol de inundații, un sol cu umiditate ridicată.

Protecția solului

Zona analizată suferă din cauza umidității relative ridicate, din cauza nivelului ridicat al apelor freatice. Fenomenul de băltire pe brațul mort al Bârzavei are lăcuș de apă în permanență. Lucrările propuse urmăresc utilizarea terenurilor, așa zise „agricole”, ca nivel superior de exploatare, adecvate naturii solului.

În cadrul procesului de execuție se vor utiliza utilaje și autovehicole de transport, care prin pierderi accidentale de uleiuri și carburanți pot afecta solul.

Protecția apelor

Există risc de inundare, și se impun măsuri de protecție, prin ridicare de diguri, împrejmuiți cu valuri de pământ, pentru a nu se pierde conținutul de pește al iazurilor. Există segmente de apărare de mal mai ales în apropierea localității, care se vor continua în amonte. Pe aria studiată nu există lucrări de desecare, canale de irigații, care ar suferi ca urmare a realizării investiției.

În cadrul procesului de execuție se va ajunge prin săpături la cota apelor freatice, ce vor alimenta gropile. Aceste ape vor fi utilizate în formarea iazurilor- mai multe ochiuri de apă, cu roluri diferențiate. Nu se vor realiza transferuri directe de ape din iaz spre albia minoră a Râului Bârzava.

Protecția aerului

În zonă nu există surse de poluare a atmosferei.

Utilajele și autovehicolele de transport din perioada execuției pot genera gaze de eșapament și praf. Dată fiind umiditatea ridicată a zonei, riscul de poluare cu praf este scăzut. Gazele de eșapament pot fi atenuate doar prin întreținerea echipamentelor.

Protecția faunei și florei

Lunca Bârzavei nu este arie naturală protejată, iar flora constă în cea de fâneață, pășune, sau teren arabil, care nu presupune măsuri de protecție aparte.

Nu există *valori de patrimoniu* ce necesită protecție.

Deșeurile vor fi gestionate selectiv, prin grija investitorului.

Privitor la potențial turistic zona nu dispune de valori deosebite, dar în perspectiva investiției propuse, pot apărea și unități de cazare și alimentație publică cu specific pescăresc. De asemenea, pe ogilnzile de apă ce vor fi amenajate în iazuri se pot organiza concursuri sportive de pescuit.

III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Extrasele de carte funciară, respectiv documentația de amplasament și delimitare a bunului imobil, arată categoria de folosință arabil, sau pășune și suprafață cu ape. În prezent suprafața nu este utilizată ca teren agricol, este degradată cu un grad mare de umiditate a solului.

Valorificarea fondului natural se va face prin realizarea unui iaz piscicol și spații cazare, agrement. Suprafața de ape din brațul mort al Bîrzavei se alimentează și se drenează natural prin brațul mort al Bîrzavei.

Propuneri de protecție a malului, se înscriu în prevederile pentru un sector din mal Bîrzava, la limita nordică și estică a parcelei, și se referă la apărări de incintă, zone verzi, oglinzi de apă care au efect de polder. Acestea conduc la realizarea unei zone verzi cu promenadă (piste de biciclete) și cu dotări cu specific pescăresc. În aceste condiții se profilează o zonă de agrement, cu caracter turistic, care poate valorifica cadrul natural oferit de râul Bîrzava. Prin formarea iazului vor apare vegetații specifice zonei de luncă, unde fauna locală se poate refugia.

3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se prevăd următoarele lucrări de amenajare pentru realizarea investiției:

- a. Modernizarea drumului agricol de acces dinspre Șoșdea, pe o lungime de 0,5 km. Se prevede realizarea unui pat de balast și un strat de piatră spartă compactată. Suprafața carosabilă va consta din pietriș. Pe marginea drumului se va amenaja o rigolă, un acostament pentru trecerea utilităților. Drumul se dimensionează la o lățime de 6,00m. acostament de 1,0m care va putea cuprinde traseul subteran pentru energie electrică, apă, canalizare.
S= 1420mp față de 935 mp existent
- b. Realizarea drumului de incintă de la intrarea în zonă până în extremitatea sudică a lotului, pe un vechi drum de exploatare. Drumul de incintă se propune median, cu o lățime de 4,5m în mod curent, dar cu o lărgire de 9,0m în dreptul unității de cazare și a parcării vizitatorilor, sau de 6,0m în zona parcarilor din sudul terenului. Va fi un drum cu pietriș pe pat de piatră spartă. Platforma de staționare a autovehiculelor va fi tot cu pietriș. Suprafața de drumuri și parări:
S. Propusă = 1330 mp, față de 580mp existent
- c. Pentru zona de cazare se propune o fundătură cu buclă de întoarcere, cu sens unic și parări în lungul razei exterioare a cercului.
- d. Numărul locurilor de parcare propus este de 32P:
 - 12 locuri autoturisme pescari, vizitatori
 - 8 locuri parcare în zona de cazare
 - 12 locuri de parcare în zona de picnic S=400mp, inclusă la pct.b.
- e. Circulația de evacuare a deșeurilor din zona pensiunii nu se intercalează cu restul circulațiilor, este un racord scurt de la dos de pensiune spre drumul de exploatare, cu un profil de 3,5m. Manevrele se fac în drumul exterior incintei și nu se propune platformă de întoarcere.
- f. Circulația pietonală va fi realizată în jurul iazurilor principale și în incinte cu dale de piatră înierbate.

3.3. ZONE FUNCȚIONALE

a. Funcțiunea de bază este cea de **PRODUCȚIE AGRICOLĂ**. Este propusă o fermă de creștere și exploatare piscicolă. Se diferențează față de iazurile piscicole de agrement prin faptul că va cuprinde și zone de creștere puiet, pe specii diferite, anexe de păstrare a hranei peștilor și o urmărire permanentă.

b. Funcțiuni auxiliare: AGREMENT

- Cazarea vizitatorilor în 2 tipuri de unități : cabană P+1e și 4 căsuțe de tip camping
- Spații verzi de sport, picnic, recreere și loc de joacă pentru copii
- Dig de protecție a incintei spre malul, în paralel cu Râul Bârzava pe o lungime de cca.300 ml.
- Modernizare drum de exploatare existent, cu strat de piatră compactată 500ml

Propunerile diferențiază în incintă 4 zone funcționale:

- | | | |
|--|-----------------------------|--------|
| a) Zona de fermă piscicolă, care cuprinde suprafețe de ape cu iazuri principale, iazuri de puiet și maluri pentru pescuit..... | S = 8269+6534+1356+2573= | |
| | S = 18.732 mp | 43,60% |
| b) Zona de cazare turistică, cuprinzând suprafața de pensiune și căsuțe, circulații și parcări..... | S= 3.909 mp | 9,10% |
| c) Zona de sport, loc de joacă copii, cuprinzând 2 terenuri de handbal și minifodbal, 1 teren de tenis, o zonă împrejmuită pentru copii cu bazin de apă de mică adâncime și obiecte de cățărat, leagăne..... | S= 7.427 mp | 17,29% |
| d) Zona semi agricolă, care păstrează fondul de pășune, dar va cuprinde și o zonă de picnic și locuri de plajă, o mică parcare..... | S = 10.000 mp | 23,28% |
| Suprafața totală este completată de zona de protecție a malului Bîrzavei | S=1295 mp | 3,01% |
| Și drumuri de deservire unitate și terenuri riverani | S= 1153+444= 1597 mp | 3,72% |

TOTAL TEREN STUDIAT..... **S= 42.960 mp** 100,00%

Pentru amenajarea **fermei piscicole** nu sunt necesare lucrări de săpătură masive. Cele 2 iazuri principale sunt existente în albia brațului mort al Bârzavei, cu adâncime de 2-3 m. Sunt necesare decopertări și săpături cu adâncimi medii de 2,5m pentru iazurile secundare.

Alimentarea cu apă se face atât din freaticul zonei, dar și printr-un puț forat de 10m adâncime, în apropierea iazurilor de puiet. Debitul mediu este de 0,2l/sec. Brațul mort al Bîrzavei aduce și el un aport de apă, dar inconstant. Iazurile secundare pentru specii exotice și puiet se alimentează din iazurile principale, prin vane ale unor stăvilare. Iazul de puiet este aprovizionat și direct din puțul forat, cu jet de apă intermitent.

Preaplinul din iazurile principale se deversează în brațul mort al Bîrzavei, care are racord la cursul principal al râului. Golirea se face la nivelul superior al unui stăvilar prin grile, dar care poate fi și deschis integral pentru perioadele de curățire și decolmatare ale iazurilor. Între iazurile principale există comunicare sub un podeț.

Cota medie a terenului este de 118 mdMN, cota maximă de excavare este 115,0 mdMN. Adâncimea iazurilor existente este de maxim 3,00m și necesită doar căptușiri de mal cu argilă și dale de piatră local. Întreg volumul de pământ excavat (cca. 6.500 mc) incluzând și startul vegetal, este utilizat pentru formarea de diguri de protecție ale incintei. Zona este inclusă în arii cu risc de inundare și pentru protecția incintei se realizează valuri

ADINA BOCICAI

de pământ compactat, de cca. 75 cm înălțime pe latura nordică și estică, peste care se pozează împrejmuirea.

Ferma piscicolă va curinde:

- 2 iazuri principale cu pește autohton $S = 8169 + 6534 =$ $S = 14.703$ mp
- 2 iazuri de pește importat, soiuri mai sensibile, care necesită posibilitatea acoperirii pe timp de iarnă a luciului de apă. Acoperirea se va face cu prelată. $S = 560$ mp
- 3 iazuri de puiet, cu adâncime mică :1,50 m $S = 450$ mp.
- O clădire anexă, unde se vor adăposti uneltele, prelată, cât și hrana granulară pentru pești. Suprafața construită va fi de maxim 100mp, o clădire parter.
- O zonă de parcare a vizitatorilor pescari, de regulă în zona de intrare în incintă, astfel încât ferma să nu fie deranjată de zgomot, factori de poluare cu gaze de eșapament. Se asigură 12 locuri de parcare în dreptul accesului.

Piața de desfacere a peștelui va fi locală, în comuna Măureni, sau în orașele apropiate: Bocșa, Reșița. Se livrează pește viu, deci nu se prevăd unități de preparare și congelare. Personalul necesar întreținerii și exploatării fermei piscicole va consta din 2-3 persoane.

Zona de cazare turistică va fi amplasată în zona de acces în incintă. Capacitatea estimată de cazare va fi de 30 locuri. Va cuprinde:

- O unitate tip pensiune cu 6 camere a 2 locuri, un parter cu sala de mese și zona de bucătărie, anexe și spații tehnice. Se propune o clădire P+1 cu o suprafață construită maximă de 415 mp și suprafață desfășurată maximă de 800 mp. La parter se asigură zona de luat masa, bucătărie, spălătoare vase și veselă, o spălătorie lenjerie, grup sanitar public și vestiar personal, debarasare deșeuri. La nivel etaj se prevăd 6 camere cu 2 paturi, fiecare cu o baie proprie. Se urmărește separarea fluxurilor vizitatorilor, de fluxul de aprovizionare și debarasare deșeuri, pentru care se impune un acces secundar din drumul de exploatare adiacent pe latura nordică a incintei.
- 3-4 căsuțe cu regim parter, sau P+M, având o capacitate de 4 locuri fiecare. Se propun căsuțe din lemn, astfel încât prin normele de protecție la incendiu se impun distanțe de 15m între fiecare clădire. $SC = 70$ mp; $SD = 120$ mp
- Pentru cazare se impune asigurarea accesului auto a vizitatorilor și a unui număr de parcări la un indice de minim 1P/ 4 locuri cazare. Rezultă un necesar 5 locuri parcare. Prin propuneri se asigură 8 locuri de parcare în bucla mediană din zona de cazare.

Unitățile de cazare vor fi racordate la sursă de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și se va asigura un sistem de încălzire fie electric, fie cu combustibil lemnos, sau brichetă, fie din energii neconvenționale.

Zona de sport, agrement va cuprinde o arie verde, pe care se marchează 2 terenuri de minifodbal sau handbal și un teren de tenis. Dotarea va consta în porțile celor terenuri de handbal, plasa pentru teren de tenis. Toate terenurile rămân cu gazon. Dimensiunile sunt cele normate: teren handbal sau minifodbal 42x24m, teren de tenis 18,4x36,6m. Dată fiind alura terenului, se poate amenaja terenul de tenis pe axa lungă cu orientare S-N, dar terenurile de handbal cu axa lungă orientată E-V. Nu se prevăd gradene pentru public, sau vestiare. Terenurile vor fi utilizate de cei cazați în incintă, sau pescari. Grupul social necesar acestora se asigură la parterul unității de cazare principale.

Locul de joacă pentru copii va fi situat în apropierea bazei de cazare. Se împrejmuiește pentru protecția copiilor, fiind situat în apropierea iazurilor adânci. Locul de joacă va fi dotat cu elemente de cățărare, leagăne și un mic bazin de apă pentru joacă, cu adâncime

ADINA BOCICAI

de 90cm, din fibre de sticlă. Se alimentează doar în sezon de vară din rețeaua unității și se golește spre rețeaua de canalizare.

Zona de plajă, este terenul păstrat ca pășune, în sudul incintei. Se propun intervenții minime, cum ar fi o zonă de parcare cu 12 locuri și o vatră de foc, ca zonă de picnic. Pe malul iazurilor principale se propun și umbrare pentru pescari, din lemn, nuiiele și stuf, eventual pontoane peste luciul de apă. Este zona destinată pescarilor, care se pot plimba pe pietonalul din lungul celor 2 iazuri. Nu se prevăd utilități în zonă.

Dig de protecție. 100% din agregatele rezultate din excavare vor fi folosite pentru realizarea digului de protecție al incintei. Această lucrare face parte din lucrările conexe investiției, de protecție a incintei de viitori. Se propune un dig de 145m situat la 11 m față de malul actual al Râului Bîrzava- partea stângă, care va consta din straturi compactate de steril, pietriș, nisip, argile, având o bază de 1,0m și înălțime de 0,75-0,90 m. Taluzurile laterale vor avea un unghi maxim de 45⁰, și se vor consolida cu argile și pământ înierbat.

Față de digul de protecție al Bîrzavei se impune o distanță de min 5,00m, considerând malul râului protejat cu un val de pământ existent.

3.4. Echiparea edilitară

În perimetrul fermei piscicole se va utiliza apa tehnologică în activitatea curentă. Aceasta va rezulta din infiltrații din pânza freatică din bazinul de săpătură, din alimentări ocazionale ale brațului mort al Bîrzavei, dar și cu un puț forat. Se poate estima un volum de apă maxim stocat în bazinul piscicol de cca. 45.000 mc apă. Preaplinul se evacuează în brațul mort al Bîrzavei, prin intermediul unui stăvilar, cu vane și grile de reținere a peștilor, sau a resturilor vegetale. Apa care susține ferma agricolă, nu poate fi poluată căci ar afecta populația de pește.

Alimentarea cu apa pentru cazare se va face din rețeaua localității Șoșdea. La o distanță de cca. 480m față de intrarea în incintă se află stația de tratare a apei pentru localitate. Se propune un racord în lungul drumului de exploatare, cu tub din polietilena de 2". Pentru întreținerea gazonului din zona de sport și agrement se propune o rețea ce va alimenta aspersoarele de la o latură a terenurilor.

Apele menajere uzate rezultate de la unitatea de cazare și căsuțele tip camping vor fi evacuate într-o rețea de canalizare ce se va lega la rețeaua localității Șoșdea.

Apele pluviale căzute în zona de cazare sau sport, se vor scurge pe versanții taluzelor și se vor infiltra liber în subsol datorită caracterului poros-permeabil al acestuia.

Pentru funcționarea unităților de cazare și pentru iluminatul de incintă pentru zona de sport se impune asigurarea unei surse de energie electrică. Cum există un acord de racordare la sistemul național de energie electrică se va realiza și racordul pentru o linie subterană de joasă tensiune în lungul drumului de exploatare agricolă.

Încălzirea unităților de cazare este propusă cu energie electrică, sau energii neconvenționale, căci vor fi utilizate doar ocazional în sezonul rece.

A. PROTECTIA MEDIULUI

Protectia calitatii apelor

Lucrarile de excavare se vor executa în incinta proprie, astfel încât apele râului nu vor fi afectate de activitățile desfășurate în zona.

Surse posibile de poluare pentru apele subterane pot fi:

ADINA BOCICAI

- săpături sub nivelul hidrostatic care va produce antrenarea particulelor fine la nivelul pânzei freatice și tulburarea acesteia;
- eventuale scurgeri accidentale de combustibili sau lubrifianți preluate de apele meteorice care se infiltrează în pânza freatică;

Apele pluviale căzute în zona lucrărilor se vor scurge pe versanții taluzelor în vatra iazului și se vor infiltra liber în subsol datorită caracterului poros-permeabil al acestuia.

Categoriile de poluanți care ar putea fi transportați de apele pluviale și care ar putea afecta calitatea apelor de suprafață sau a celor subterane vor putea fi:

- particulele fine provenite de pe drumurile de acces
- produse petroliere diverse.

În procesul de producție pește nu se vor utiliza nici un fel de substanțe chimice, astfel încât apa evacuată în brațul mort nu vor fi poluate.

În cazul scurgerilor accidentale de produse petroliere, personalul deservent al unității va interveni pentru absorbția acestora.

Protectia aerului

- aerul va fi afectat de lucrările de organizare șantier prin praf și gaze de eșapament. Emisiile de gaze de esapare în aer ca urmare a activității utilajelor și a mijloacelor de transport vor fi reduse deoarece acestea nu funcționează continuu și nici concomitent. Efectele produse asupra aerului se limitează la incinta obiectivului și în imediata vecinătate. Emisiile nu constituie o problemă deosebită de impact asupra mediului mai ales la mijloacele de transport dacă se ia în considerare efectul de aerare și dispersie produs de circulația activă a aerului în zona, limitarea timpilor de funcționare și întreținerea utilajelor și mijloacelor de transport. Cantitatea de gaze de esapare emise în aer variază în funcție de numărul de utilaje folosite, caracteristicile carburantului folosit și de timpul efectiv de funcționare al acestora. Prezența unei bune circulații a aerului în zona pe tot parcursul anului, permite aprecierea că va exista posibilitatea unei dispersii accentuate a noxelor gazoase rezultate în urma proceselor de combustie în motoarele termice. Direcția vânturilor dominante se desfășoară pe axul râului, astfel încât sunt puțin probabile dirijări spre zona locuită a localității Șoșdea.

La transport se eliberează praf în atmosferă. Cantitatea de praf degajată în urma acestor operații în atmosferă este influențată de umiditatea materialului și a atmosferei și de granulatia pe care o are balastul. Deoarece, gradul de umiditate al substanței extrase sub nivelul freatic este ridicat, în procesul de exploatare nu se vor elimina în atmosferă particule în suspensie care să determine creșterea concentrațiilor de pulberi în aer în zona lucrărilor

Protectia impotriva zgomotului și vibrațiilor

Față de localitate există o distanță de 500m, astfel încât în timpul șantierului nu există risc de poluare sonoră a zonei rezidențiale. Limitele admise (conform OMS 119/2014) sunt următoarele:

limita maximă admisă = 50 dB ziua

limita maximă admisă = 35 dB noaptea.

Zgomotele rezultate în urma activităților care vor fi desfășurate în perimetru se estimează că vor avea un efect local. Se poate aprecia că nivelul de zgomot și vibrații pe care teoretic l-ar crea utilajele și activitățile proiectate a se desfășura, în interiorul limitei perimetrului și la cei mai apropiați receptori protejați (populație aflată la circa 500m) va fi scăzut și se va încadra în limitele admise de normele în vigoare.

Protectia impotriva radiatiilor

Activitățile propuse nu implică, sub nici o formă, existența sau manevrarea unor materiale care constituie surse de radiații.

De asemenea, în literatura de specialitate geologică, nu sunt semnalate, în zonă, formațiuni geologice care ar putea cantona concentrații de minerale radioactive. Din aceste motive nu vor fi necesare lucrări, amenajări și dotări împotriva radiațiilor.

ADINA BOCICAI

Protectia solului si a subsolului

Surse posibile de poluare a solului si subsolului ar putea fi eventuale scurgeri accidentale de produse petroliere si lubrifianti de la utilajele care functioneaza in incintă în perioada șantierului.

Emisiile de praf rezultate din organizarea de șantier, antrenate si transportate de vant, se depun pe terenurile din vecinatatea perimetrului. Praful antrenat este constituit din particule fine de sol si material levigabil. Emisiile de praf – particule sedimentabile sunt de natura minerala (particule fine de sol si fractii fine), neproducandu-se o poluare majora pentru sol.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu există zone naturale protejate în aria investiției.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Distanța minimă a limitelor obiectivului față de zonele locuite este de cca. 500 m. Activitățile de producție nu vor afecta așezările umane și locuitorii acestora.

Se poate admite că activitatea proiectată nu va avea efecte deosebite asupra stării de sănătate a populației și nu va constitui un risc pentru siguranța locuitorilor și altor obiective din zonă.

Gospodarirea deșeurilor generate pe amplasament

Tipurile de deșeuri estimate a rezulta din activitățile care urmează a fi desfășurate pentru realizarea investiției vor fi:

- menajere
- tehnologice (decoptata și agregate)

Materialul din copertă care va fi alcătuit din solul vegetal , nu se constituie într-o potențială sursă de poluare. Acesta va fi depozitat separat și va fi utilizat ulterior la lucrările de căptușire taluzuri.

Deșeurile menajere, care vor rezulta in urma activităților desfășurate și din cazare vizitatori vor fi in cantități reduse. Cantitatea de deșeuri menajere estimate a rezulta, se apreciază la 0,2 kg/zi/persoană .

Vara: 0,2 kg/zi/persoană x 35 persoane = 7 kg/zi maxim

Iarna: 0,2 kg x 2 persoane = 0,4 kg/zi

Deșeurile menajere se vor colecta într-un recipient metalic și vor fi transportate la statia de sortare a comunei, ori de câte ori va fi necesar.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu e cazul.

BILANȚ AL ZONEI STUDIATE

| Denumire zonă | S.existentă | % | S. Propusă | % |
|-----------------------------------|-------------|--------|------------|--------|
| TOTAL TEREN | 4,296 ha | 100,00 | 4,296 ha | 100,00 |
| - S. agricolă | 2,6508 | 61,70 | 0 | 0 |
| - S. Drum agricol | 0,0935 | 2,17 | 0,1420 | 3,30 |
| - S. Drum și parcări ale incintei | 0,0519 | 1,21 | 0,0580 | 1,35 |
| - S. Cazare, sport, agrement | 0 | 0 | 2,4232 | 56,41 |
| - S. Ape, iazuri | 1,4703 | 34,22 | 1,5433 | 35,92 |
| - S. Dig mal Bîrzava | 0,1295 | 3,01 | 0,1295 | 3,01 |
| POT maxim | | 0 | | 5,00% |
| CUT maxim | | 0 | | 0,1 |

a. Imprejmuire

Pentru motive de siguranță, dar și economice, se prevede o împrejmuire a incintei cu plasă de sârmă- h 1,80m, pe piloni din țeavă metalică.

- În zona de acces dinspre drumul de exploatare modernizat se propune o poartă pe rame metalice, în 2 canate, cu deschidere de 3,00m care să permită accesul mijloacelor de intervenție. Accesul va fi controlat de către administrator. Alt acces ocazional este cel de aprovizionare și evacuare deșeuri, din De existent.

ADINA BOCICAI

- Spre drumul de exploatare se ridică împrejmuirea pe valul de pământ realizat pentru protecția împotriva inundațiilor.
- În rest, împrejmuirea va urmări conturul proprietății, cu fundațiile pozate până la limita interioară a terenului. În aceste condiții, când împrejmuirea e realizată exclusiv pe terenul investitorului, nu se impune acceptul vecinului.

IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Lucrările propuse de investitor vor include și lucrări conexe, care fac parte din categoria lucrărilor publice.

a. Digul de apărare al incintei, lucrările de săpătură. Nu constituie o lucrare din domeniul public, sau care să asigure reducerea inundabilității din albia largă a Bîrzavei, dar reduce riscul prin formarea de iazuri mai adânci, protejează o arie din albia râului și controlează scurgerile din brațul mort al Bîrzavei. Această lucrare va fi realizată din fonduri private. Lucrarea se va realiza pe terenul privat al investitorului și teren concesionat.

b. Drumul de acces dinspre Șoșdea până la incinta iazului, aflat în domeniul privat al UAT Măureni, va fi modernizat din fonduri private. Gabaritul actual al drumului de exploatare este de cca. 5,00m. Conform solicitărilor din temă, se impune lărgirea acestuia la 6,00m carosabil, plus un acostament de 1,0m pe sub care vor trece liniile de joasă tensiune de curent electric, rețea de apă și canalizare menajeră. Lucrările de racordare la rețele din sistem local sau național se realizează din fonduri proprii și vor trece în domeniul public. Nici unul din obiective nu presupune stabilire de intravilan. Conform RGU, se acceptă în extravilan construcții și amenajări agricole (iazul piscicol), sau construcții pentru turism (pensiune, căsuțe).

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **În concluzie** Se formează un punct de interes turistic, dar și un punct de producție piscicolă. Propunerile prezentei documentații reprezintă un prim pas pentru punerea în valoare a unuia din cursurile de apă cele mai importante din județ, râul Bîrzava. Prin lucrările de apărare de mal și iazul propus se fac pași în lucrările de atenuare a inundațiilor. Se crează un complex de agrement și turistic care îmbine cadrul natural cu cel economic și în același timp să realizeze o dotare cu specific local, ce poate îmbina pescuitul sportiv cu zone de înbăiere, de picnic.
- Susținerea în mod exclusiv din fonduri proprii a acestei investiții, nu impune corelări cu alte programe și planuri ale comunității. Se vor menționa ca lucrări de apărare incintă digurile propuse ca împrejmuire, care vor avea influență în modul de dezvoltare a restului lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, sau în programele de îmbunătățiri funciare, desecări sau irigații.
- Realizarea de bransamente utilități la rețele ale localității, deși realizate din fonduri proprii, vor trece în domeniul public pe zone aflate în lateralul drumului de exploatare.
- Pentru realizarea investiției se vor scoate din circuitul agricol doar suprafețe ocupate de construcții sau platforme și drumuri ale zonei: SC= 820mp + drumuri, parcări=1330mp.

Intocmit: arh. Adina Bocicai.....

VOLUMUL 2.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MILPAT nr. 21/N/10.04.2000.
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG Măureni, pentru zona ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE.

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și instalațiilor în aria studiată.

(1.2) Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

(1.3) Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate al administrației publice locale** și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării*).

(1.4) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru părți componente zonei studiate se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat pentru acea locație, este necesară modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism ; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(1.6.) Rolul PUZ OBIECTIVE AGRICOLE ȘI DE AGREMENT însoțește și explicitează modul de aplicare a prevederilor referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor/amenajărilor pe raza comunei Măureni, în concordanță cu RGU aprobat prin HGR 525- norme și reglementări din alte domenii ce converg spre activitatea specifică.

2. Baza legală

(2.1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal: Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localității.

(2.2) în cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii: Planurile de amenajare a teritoriului național, Planuri de amenajare a unor teritorii zonale, Planul de amenajarea teritoriului județean, PUG Com. Măureni, întocmite anterior elaborării PUZ.

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul constituit din suprafața de **4,296 ha**, aflată și menținută în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei MĂURENI ;

(3.2) Zonificarea funcțională a PUZ se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde investiția analizată; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor/ exploatărilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3.3) Delimitarea suprafeței funcționale și relațiile între acestea sunt prezentate în planșele:

(3.4)

- Analiza situației existente
- Propuneri /reglementări urbanistice
- Zonificarea funcțională

Se reglementează 4 unități funcționale:

- | | |
|--|----|
| 1. Fermă piscicolă cu specific de Producție alimentară- pește viu | A |
| 2. Cazare în 2 tipuri de unități – pensiune/cabană și căsuțe tip camping | T |
| 3. Zone de sport și agrement – terenuri sport și loc joacă copii | Vs |
| 4. Teren semiagricol- pășune cu zone de plajă și picnic | Aa |

(3.4.) Suprafața pentru care se fac reglementări este de 4,296 ha, din care împrejmuite : 4,087 ha. Suprafețele sunt situate pe teritoriul UAT Măureni, extravilan, pe malul Râului Bîrzava.

TITLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- Secțiunea 3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
- Secțiunea 4. Reguli cu privire la accesele obligatorii
- Secțiunea 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- Secțiunea 6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(4.1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV Com. MĂURENI.

(4.2) Schimbarea destinației terenurilor agricole în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art.4** din Regulamentul general de urbanism; destinația acestor terenuri se reprezintă în planșa de REGLEMENTĂRI ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR a PUZ. Din terenuri degradate, suprafețele studiate devin zone de terenuri agricole prin formarea unei baze de piscicultură, sau pășune cu rol de plajă. Din circuitul agricol se vor scoate doar suprafețe ocupate de construcțiile aferente zonei de cazare și drumuri, platforme din incintă. Suprafețele de apă nu impun modificări ale destinației terenurilor, fiind existente ca „Braț mort al Bîrzavei”.

(4.3) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor **art.6** din Regulamentul general de urbanism; Nu este cazul.

(4.4) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7** din Regulamentul general de urbanism; resursele de apă sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV sau/și de REGLEMENTĂRI ale PUZ. Se impun culoare de 5,00m neconstruibile, sau neafectate de amenajări față de malul stâng al Râului Bîrzava- râu protejat printr-un dig de pământ.

(4.6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării prevederilor **art.8** din Regulamentul general de urbanism; Nu este cazul.

(4.7) Pentru reducerea riscului de poluare a mediului se impun în faza de șantier:

- Interzicerea alimentării cu combustibil în incintă
- Interzicerea spălării utilajelor și autovehiculelor în incintă

ADINA BOCICAI

- Pozarea de cuve metalice sub utilaje/auto care au pierderi de produse petroliere, cât și utilizarea de materiale absorbante.
- Cota maximă de exploatare nu va depăși cota de 3,0m.
- Reducerea zgomotelor în perioada nocturnă, până la curba de 35 dB.
- Colectarea ritmică a gunoiului menajer

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(5.1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism; zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de ANALIZĂ EXISTENT a PUZ- zone inundabile ale Râului Bîrzava. Se impun măsuri de protecție a incintei, suplimentar față de digul de protecție a râului.

(5.2) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale PUZ.

Se impun următoarele :

- apa fermei piscicole: numai prin alimentarea din freaticul zonei și un puț forat
- apa potabilă pentru cazare: racord la sistemul de apă al localității Șoșdea
- ape menajere uzate: racord la canalizarea menajeră a localității Șoșdea, evacuare la stația de epurare.
- ape pluviale: spre iaz.
- energie electrică: din surse diferite- racord la sistemul național, grup electrogen propriu și panouri fotovoltaice pentru iluminat exterior al iazurilor piscicole.
- Se asigură sistem de încălzire pentru zona de cazare cu energie electrică sau panouri fotovoltaice.
- Nu se impun raze de siguranță cu excepția puțului forat, pentru care se stabilește o rază de 10m zonă neconstruibilă.

(5.5.) Condițiile de siguranță pentru astfel de construcții sunt:

- dimensionare raze de protecție la incendiu ale construcțiilor de lemn -15m
- adâncimea maximă de exploatare nu va depăși cota de 3,00m.
- există pericol de avarii prin inundarea a iazurilor piscicole, pentru care se impun măsuri de protecție: dig de protecție a incintei, sisteme de scurgere a preaplinului spre brațul mort al râului, prin grile dinspre iaz.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Resurse de apă

(6.1.1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în raza de 10m de protecție a puțului forat este interzisă. Se admit amenajări de zone verzi, sau ochiuri de apă. În jurul puțului forat, se impune o rază de protecție de 10m, de la ghizdurile fântânii, cu interdicție de construire, sau depozitare materiale ce ar putea influența calitatea apei.

(6.1.2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

ADINA BOCICAI

(6.1.3.) Față de malul Râului Bîrzava se impune o distanță de gardă de 5,00m de la baza digului de apărare a malului. Suprafața dintre dig și drum se amenajează cu spații verzi.

6.2. Expunerea la riscuri naturale

(6.2.1.) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. Prin realizarea digului de protecție împotriva inundațiilor pecontur incintă, aria supusă amenajării se presupune că va fi ferită de acest risc.

(6.2.2.) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: zone inundabile, delimitate prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Cum aria de inundare este amplă pe cursul Râului Bîrzava, se recomandă continuarea lucrărilor de apărare de mal și în afara zonei de studiu, prin alte proiecte.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

(7.1.1.) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației investiției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, a apărărilor în caz de avarii, a salvării și a întreținerii curente. Se impune modernizarea drumului de exploatare existent, la un gabarit total de 6,0m.

(7.1.2.) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Drumul de exploatare agricolă se află în domeniul UAT Com. Măureni, care-și va da avizul pentru acces.

(7.1.3.) În incinta iazului se impune asigurarea cel puțin a unui drum propriu și asigurarea unei platforme de staționare a autovehiculelor, luând măsuri de protecție a mediului. Se impune formarea unui drum de incintă pentru deservirea unităților de cazare, a zonei de sport și pescuit, cu lățime de 4,5m, cât și platforme de parcare pentru vizitatori.

Fluxul auto al vizitatorilor se va diferenția față de fluxul auto de aprovizionare și debarasare resturi menajere.

(7.1.4) Nu se instituie zone de protecție față de drumuri de exploatare agricolă. Gabaritul drumului de exploatare va fi de 6,00m, pentru circulație în 2 sensuri + 1,0m acostament pentru racordul LES j.t. din rețeaua națională, rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră. Gabaritul asigură mijloacelor de intervenție: PSI, salvare, ISU. Îmbrăcămintea căii de rulaj va fi din balast pe pat de piatră spartă, compactată.

7.2. Accese pietonale

(7.2.1.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(7.2.2.) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Pentru faza de exploatare nu se impun trotuare. Pentru faza all-a se asigură cale pietonală pe drumul de calaj.

ADINA BOCICAI

7.3. Parcaje

(7.3.1.) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(7.3.2.) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea investiției.

Se asigură următoarele suprafețe de parcare:

-cazare: platformă de parcare 8 locuri, pe inelul de tip fundătură, cu îmbrăcăminte pietriș. Necesari minim: 30 locuri cazare/ 4pers/1 loc parcare = 7,5 – 8 locuri

- vizitatori ai iazului piscicol: platformă parcare pentru vizitatori 24 autoturisme, asigurând un aport de maxim 70 vizitatori/zi. Îmbrăcăminte propusă este cu pavele înierbate.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

8.1. Spații verzi și plantate

(8.1.1.) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(8.1.2.) Pentru zone de producție se impune un indice de zone verzi de minim 5% din total teren. Pentru iazul de piscicultură considerat zonă de producție alimentară, se impune un indice de zonă verde de minim 5%.

(8.1.3.) Pentru zona de cazare se impune un indice de minim 25% zonă verde.

(8.1.4.) În toate zonele funcționale se admit obiecte de mobilier urban de tip construcții ușoare în zona verde: paviloane acoperite, pergole, bănci de ședere, pontoane de pescuit peste apă, care nu se consideră CONSTRUCȚII, dar care nu pot depăși 5% din suprafața de zonă verde.

(8.1.5.) Zona de plajă, picnic și pescuit rămâne pășune, unde indicele de amenajări mobilier urban, vatră foc, nu poate depăși 5% din suprafața zonei.

(8.1.6.) Ca tip de plantații se recomandă, cf. PUG și RLU com Măureni, plante autohtone: palustre, arboret, zăvoi cu sălcii și arini.

8.2. Împrejurii

(8.2.1.) În condițiile prezentului regulament, se poate împrejmui zona incintei formate din suprafața de 4,048 ha și este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

a) împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale în zona de acces;

b) împrejurii transparente, plasă de sârmă sau gard viu, necesare delimitării aferente incintei.

(8.2.2.) Pe digurile de pământ înălțate 75-80cm pe 2 laturi ale incintei, împrejmuirea va fi realizată la cota maximă a digului de apărare. Baza fundațiilor de împrejmuire se va realiza în rest la limita interioară a lotului, astfel încât distanța față de limita de proprietate să fie retrasă cu cel mult 20cm. Se acceptă împrejurii realizate pe axul limitei de proprietate doar dacă se obține acceptul vecinului de lot.

Zona unităților funcționale

(9.1.) *Funcțiunea dominantă* va fi cea de fermă piscicolă, cuprinzând ochiuri de apă și maluri ale acestora, clădirea de păstrare unelte, hrană pești.

Funcțiuni secundare:

- cazare turistică în 2 tipuri de unități cazare: pensiune, sau cabană și căsuțe tip camping.
- Agrement și sport, cuprinzând 2 terenuri handbal/ minifodbal și 1 teren tenis, loc de joacă pentru copii cu bazin de mică adâncime.
- Zona de plajă, pescuit și picnic.

Se impun drumuri de deservire în incintă, cu lățime de 4,5m.

Se impune formarea de platforme de parcare cu capacitate conform reglementărilor.

Se admit împrejurimi cf. art 8.2.

Se admit lucrări de utilități din surse proprii și se admit lucrări de racordare la sistemele localității, dar numai în lungul drumului de exploatare.

(9.2.) *Indici admisibili*

Pentru zona de cazare

POT max = 25% din S=3.909 mp.

Pentru zona de fermă piscicolă

POT max = 10% din S=18.732 mp

Pentru zona verde, sport agrement, plajă

POT max = 5% din S=17.427 mp.

CUT maxim admis pentru incintă = 0,20.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de P+1E+M la construcția pentru turism, iar pentru căsuțe va fi de P+M.

(9.3.) *Condiționări și restricții*

- baza digului de apărare a incintei, cu împrejurire, se va amplasa la minim 5.0m+6,0m față de digul de apărare a malului de râu.

- se vor lua toate măsurile de protecție a mediului

- se impune modernizarea drumului de acces, a circulațiilor de incintă.

- se impune colectarea și gestionarea gunoiului menajer prin grija administratorului unității

- alimentarea cu energie electrică din sistemul național, sau rețele de apă, canal se vor face în lungul drumului de exploatare, pe traseu subteran, asigurându-se condițiile de siguranță (traversări sub carosabil protejate la încărcări mari, protecție la suprasarcină, etc.)

- împrejuririle nu pot bloca treceri de utilități, sau alte lucrări de infrastructură absolut necesare zonelor riverane.

- Mobilierul urban admis nu va depăși înălțimea unui nivel convențional: 3,00m la cornișă.

- lucrări de echipare edilitară necesare: puț forat, rigole pluviale, preaplin evacuare, filtre, iluminat de incintă, aspersoare.

- se admite atenționarea, marcarea iazului piscicol în lungul drumurilor publice, de preferat la intrarea în Șoșdea, cu reclamă situată în profilul de gardă al drumului principal. Aceasta nu poate afecta vizibilitatea la trafic, sau la alte semne de dirijare a circulației.

Dispoziții finale

(10.1.) *Destinația unui teren sau a unei construcții*

În sensul prezentului regulament, prin *destinația* unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.


ADINA BOCICAI

Destinația este cea de IAZ PISCICOL, CAZARE TURISTICĂ ȘI AGREMENT. Se poate asimila cu funcțiuni de fermă agricolă din domeniul pisciculturii, combinat cu unitate turistică și agrement. Se menține în extravilan, cf art. **4.2; 4.5 ale RLU** aferent PUG Com. Măureni. Unitatea propusă este evidențiată în PUG Com. Măureni ca **UTR. 19** „Zona spații verzi pentru sport, turism – Șoșdea” cuprinzând cabana de vânătoare și pescuit sportiv.

NU se constituie INTRAVILAN pe lotul studiat.

(10.2.) *Litigiile*

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

(10.3.) *Valabilitatea* prezentului PUZ – 10 ani de la aprobarea prin HCL Com. Măureni.

INTOCMIT:
Arh. Adina Bocicai