**P.U.Z.**

**EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA**

zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781, loc. Orsova, Județul Mehedinți

**INITIATOR:**

S.C. FLORICOLA S.A. ORSOVA prin STUPARU ELENA

**FOAIE DE GARDA**

EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA

**INITIATOR:**

S.C. FLORICOLA S.A. ORSOVA prin STUPARU ELENA

zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781, loc. Orsova, Județul Mehedinți

**PROIECTANT GENERAL:**

DCMstudio plan SRL

DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39

Urb. Claudiu Diaconescu

**Nr.proiect/data:**

105/2022

**VOLUMUL 1**

**MEMORIU GENERAL**

P.U.Z. EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA

1. **Introducere**
   1. Date de recunoaștere a documentatiei
   2. Obiectul lucrarii
   3. Surse documentare
2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
   1. Evolutia zonei
   2. Încadrare în localitate
   3. Elemente ale cadrului natural
   4. Biodiversitate
   5. Circulatia
   6. Ocuparea terenurilor
   7. Echipare edilitara
   8. Probleme de mediu
   9. Optiuni ale populatiei
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
   1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   2. Prevederi ale PUG
   3. Valorificarea cadrului natural
   4. Modernizarea circulatiei
   5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
   6. Dezvoltarea echiparii edilitare
   7. Protectia mediului
   8. Obiective de utilitate publica
4. **Planul de Actiune pentru Implementarea Investitiilor Propuse**
5. **Concluzii, masuri în continuare**
6. **Anexe**

# Introducere

# Date de recunoastere a documentatiei

* **Denumirea lucrarii**:

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA

zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781, loc. Orsova, Județul Mehedinți

* **Beneficiar**:

S.C. FLORICOLA S.A. ORSOVA prin STUPARU ELENA

* **Proiectantul general:**

SC DCMstudio plan SRL

* **Data elaborarii:**

IANUARIE 2023

## Obiectivul lucrarii

* Solicitari ale temei-program

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **5576.75** **mp**

(din care **4350.00 mp** proprietate privata a carui drept de folosinta este cedat catre S.C. FLORICOLA S.A.), situat in zona nordica a intravilanului municipiului Orsova, se intentioneaza investitia intr-o zona de institutii / servicii si agrement in scopul realizarii unei pensiuni cu centru spa si functiuni conexe care sa raspunda cererii tot mai ridicate de locuri de cazare la nivel local.

Terenul care a generat prezentul PUZ este situat intr-o pozitie privilegiata la nivelul localitatii, fiind in vecinatate malului golfului Cerna si beneficiind de accesibilitate ridicata la nivel local si suprateritorial prin accesul direct la calea rutiera DN6 - E70 ce relationeaza zona de studiu inclusiv cu centrul localitatii Orsova.

In stiuatia actuala imobilul ce a generat studiul PUZ este situat conform actelor exclusiv in intravilanul localitatii, exclusiv la nivelul UTR 8, zona functionala GC1 – subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarirea municipiului. Terenurile se afla la limita zonai functionale IS – zona institutiilor publice si servicii de interes general. Solutia urbanistica propune astfel extinderea acestei zone IS in vederea valorificarii terenurilor ce beneficiaza de deschidere directa catre peisajul natural remarcabil al Golfului Cerna.

Este **PROPUSA O ZONA FUNCTIONALA DE AGREMENT, TURISM SI SERVICII** cu **regimul de inaltime** **P+2 cu H max 12m**, POT de 50% din sprafata terenului cu posibilitatea de localizare a functiunilor conexe agrementului si loisirului (piscina, restaurant, spa, pensiune) **pentru a nu optura vizibilitatea dinspre drumul public spre Golful Cerna**.

**Totodata**, prin deschiderea pe o ampla lungime la golful Cerna apare oportunitatea dezvoltarii echipamentelor turistice, prezenta propunere fiind o interventie de pionierat in constituirea viitoarelor trasee turistice in sistem integrat ce vor valorifica avantajul competitional al localitatii oferit de prezenta golfului. In aceeasi abordare, prezenta propunere devine un element de relationare ale celor doua maluri ale golfului, relationare atat din punct de vedere functional dar si morfologic, ce va capata un statut de reper la nivelul formei urbane orsovene.

**Afluxul de turisti** generat de intreaga zona a Clisurii Dunarii si a numarului mare de vapoare ce transporta turisti pe Fluviul Dunarea creaza o opotunitate mare de a realiza investitii in categoria HORECA – Hoteluri, Restaurante, Spauri etc. In ultimii ani exista o nevoie foarte mare de locuri de cazare in zona Orsova, intrucat locuri de cazare in ultimii ani sunt ocupate pe intreg sezonul turistic, astfel proximitatea ansamblului propus de gara navala , de o artera majora de circulatie si de fluviul Dunarea reprezinta o oportunitate foarte mare de preluare a acestui aflux de turisti, preluati din Gara Navala, prin pontoanele deja existente in zona si prin legaturile pietonale si carobile existente, unde de acolo turistii pot vizita municipiul Orsova, intreaga zona de Clisura si nu numai, unde este posibila realizarea unei conexiuni pe dunare cu centrul Orsovei si zona de pontoane de acolo.

Este de mentionat faptul ca toate constructiile propuse cu rol orientativ nu au un caracter de reglementare, solutia de arhitectura ce va face obiectul unei documentatii de autorizatie de construire ulterioare prezentului PUZ va lua in clacul strict plansa de reglementari urbanistice cu respectarea zonelor edificabile si a indicatorilor minimali respectiv maximali impusi.

## Sursa documentare

* Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
  + P.U.G.- municipiul Orsova
  + Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
  + Plan cadastral aferent terenuri studiate
* Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
  + Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
  + Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
* Metodologia utilizata
  + Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
* Cadrul Legal
  + Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
  + Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  + Codul civil
  + Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
  + Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  + Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
  + H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
  + ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
  + ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
  + Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
  + Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
  + Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
  + HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
  + OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
* Baza documentara
  + Ridicarea topografica a zonei
  + Planul cadastral al imobilelor studiate
  + P.U.G.- municipiul Orsova
  + Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
* Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvlotarea urbanistica a zonei
  + Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

# Stadiul actual al dezoltarii urbanistice

## Evolutia zonei

* Date privind evolutia zonei

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Orsova, fiind marginită pe latura nordica de un drum stradal direct relationat Drumului National 6 / E70, accesul la nivelul parcelei fiind realizat in mod direct din acesta. Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari arhitectural-urbanistice din sfera functionala a serviciilor si institutiilor publice, obiectele de arhitectura devenind repere vizuale de la nivelul falezei Orsovei, dezvoltata pe malul vestic al luciului de apa.

* Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata cuprinde teritorii construite, teritorii aferente circulatiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar si terenuri libere, in extravilanul localitatii.

Momentul caracteristic evolutiei actuale a zonei este relationat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu intocmirea planului urbanistic general al comunei, dupa 1990 Semnificativ pentru zona, in contextul documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu dezvoltarea localitatilor dupa 1990, se identifica:

* + - Tendinta generalizata de construire a malului estic fiind localizate constructii cu functiuni din sfera institutiilor si serviciilor.
    - Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relatia functionala in cadrul construit existent, asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasa a terenurilor, integrarea spatiala a viitoarelor constructii -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

* Potential de dezvoltare

- rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;

- aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;

- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;

- dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;

- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul localitatii.

## Incadrarea in localitate

* Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform PUG al municipiului Orsava, zona studiata se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din drumul stradal tangent laturii nordice a parcelei care a generat studiul.

Zona este delimitata astfel :

**Nord**: proprietate publica, drum stradal;

**Vest**: proprietate privata, N.C. 51780;

**Est:** proprietate privata, N.C. 51778;

**Sud:** proprietate publica Raul Cerna.

## Regimul juridic

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate integral in intravilanul municipiului Orsova, jud. Mehedinti. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata al carui drep de folosinta este cedat catre S.C. FLORICOLA S.A.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a autoritatii publice locale si a persoanelor juridice, dreptul de folosinta din primul caz fiind cedat prin concesiune catre S.C. FLORICOLA S.A.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

- CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 79 / 03.10.2000, proprietarul MUNICIPIUL ORSOVA cedand dreptul de folosinta al terenului catre S.C. FLORICOLA S.A. pentru o perioada de 49 de ani cu posibilitatea de reinnoire:

- NC 51776 Teren intravilan curti-constructii S=2304.00 mp;

- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE nr.1188 din19iunie 2013, proprietarul MUNICIPIUL ORSOVA vinde catre S.C. FLORICOLA S.A. terenul NC 51781 – teren intravilan curti constructii S=2046mp

## - Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 5576,75mp, terenurile identificate prin NC 51781, N.C. 51776 in suprafata de 4350,00 mp sunt in proprietatea privata a autoritatii publice locale si a persoanelor fizice, dreptul de folosinta pentru terenul aflat in proprietatea privata a statului fiind cedat prin contract de concesiune pentru 49 de ani catre initiatorului prezentei documentatii.

Folosinta actuala(conform actelor): intravilan curti-constructii.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Orsova.

## - Regimul tehnic

Zona in suprafata de 6474,00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 149.00 m

-VEST: 22.00 m

-EST: 45.00 m

-SUD: 167.00 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de apromixativ 3m, fapt ce aduce in discutie necesitatea lucrarilor de terasament in treimea vestica a terenului identificat prin N.C. 51776.

* Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona de nord a municipiului Orsova, situat in proximitatea Drumului National 6 – E70 si avand acces din acesta prin intermediul unui drum stradal secundar.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari arhitectural-urbanistice din sfera functionala a serviciilor si institutiilor publice, obiectele de arhitectura devenind repere vizuale de la nivelul falezei Orsovei, dezvoltata pe malul vestic al luciului de apa.

Proximitatea fata de alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate permite realizarea bransamentelor la reteaua centralizata de furnizare a utilitatilor

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent se justifica necesitatea pentru intarirea acestor relatii.

* + **riscuri naturale**

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- Nu e cazul

ZONE DE PROTECTIE SI SIGURANTA

- distanțele de protectie si siguranta ale drumurilor sunt in conformitate cu prevederile OG 43 / 1997 privind regimul drumurilor - cu modificarile si completarile ulterioare (Anexa 1).

- distantele de protectie si siguranta fata de Calea Ferata aflata la nord de zona studiata

## Biodiversitate

Arealul studiat este situat in suprafata Ariilor Naturale Protejate ROSPA 0026 Cursul Dunării – Bazias – Portile de Fier si impune respectarea normelor impuse prin Ordinul 262/2020 pentru modificarea Ghidului methodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor natural protejate de interes comunitar, aprobat prin Ordinul ministrului mediului si padurilor nr 19/2010.

## Circulatia

* Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Accesul pe teren se realizeaza direct din Drumul National 6 – E70 adiacent laturii estice a parcelei care a generat PUZ-ul.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord - sud pe Drumul National 6 – E70 ce relationeaza municipiul Orsova a in teritoriul judetean. Accesul pe parcele se va face dintrun drum la 500 m fata de intersectie amenajata cu DN 6-E70, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

## Ocuparea terenurilor

* Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

**Nord**: proprietate publica, drum stradal;

**Vest**: proprietate privata, N.C. 51780;

**Est:** proprietate privata, N.C. 51778;

**Sud:** proprietate publica Raul Cerna.

Conform actelor, in zona studiata se disting urmatoarele zone functionale:

Terenuri curti-constructii in intravilan – ZONA GOSPODARIE COMUNALA.

* Relationari între functiuni

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servcii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.

* Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit

POT existent = 50,00%

CUT existent = 1,80

* Aspecte calitative ale fondului construit

Conform actelor nu este cazul

* Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
* In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: zona este deservita de cele localizate la nivelul Municipiului Orsova. Mai mult, dezvoltarea arhitectural-urbanistica propusa urmareste suplimentarea necesarului serviciilor de cazare hoteliera.

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele localizate la nivelul Municipiului Orsova. Mai mult, dezvoltarea arhitectural-urbanistica propusa urmareste suplimentarea necesarului serviciilor de cazare hoteliera.

Realizarea obiectivului propus – nu va genera riscuri antropice.

* Principalele disfunctionalitati

| Tabel Disfunctionalitati | |
| --- | --- |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Drumul de acces, din DN6 - E70 are strat de uzura asfaltat |
|  | Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN6 prin intersectia amenajata la circa 550m de zona reglementata |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente. |
| Probleme de mediu | Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista 2 surse ce genereaza poluare fonica si anume calea ferata din zona nordica a sitului si DN6 - E70. |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de institutii servicii, agrement si turism. |
| 2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale caii ferate si a drumului national aflate in vecinatate. |
| 3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile |

## Echiparea edilitara

* Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii

Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

## Alimentare cu apa

## este realizata prin bransament la reteaua de distributie existenta in zona de-a lungul strazii adiacente.

## Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

## Canalizarea

* In zona studiata nu exista canalizare centralizata.
* Pe terenul NC 51781 exista un bazin etans vidanjabil
* Pe terenul NC 51776 NU exista un bazin etans vidanjabil

## Alimentarea cu energie electrica

## In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, de joasa tensiune, in partea de nord a terenului ce face obiectul PUZ, retea la nivelul careia se va realiza bransamentul in conditiile stabilite de catre furnizorul local la momentul initierii documentatiei de obtinere a autorizatiei de construire pentru obiectivul de investitie.

## Telecomunicatii

Se vor folosii retele mobile

**Alimentare gaze natural**

* Nu este cazul.
* Principale disfunctionalitati

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de drumul national 6 si caii ferate din proximitatea parcelei care a generat PUZ-ul.

## Probleme de mediu

* Relatia cadrul natural - cadrul construit

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de intervantie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia curti-constructii, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

* Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punctul de vedere al surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica Calea ferata alfata la nord de zona studiata la aproximativ 45m.

* Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusiv din Drumul National 6 prin intermediul unei strazi de folosinta locala.

Circulatia pietonala – artera de circulatie carosabila beneficiaza de alei pietonale ce favorizeaza deplasarea pedestra catre centrul de interes constituit.

* Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Arealul studiat este situat in suprafata Ariilor Naturale Protejate ROSPA 0026 Cursul Dunării – Bazias – Portile de Fier si impune respectarea normelor impuse prin Ordinul 262/2020 pentru modificarea Ghidului methodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor natural protejate de interes comunitar, aprovat prin Ordinul ministrului mediului si padurilor nr 19/2010.

* Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.

Zona studiata este situata intr-un areal cu importanta turistica insemnata fapt ce justifica suplimentar necesitatea constituirii unei dotari de tip loisir si agrement.

## Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Zonele din proximitatea parcelei studiate dezvolta preponderent functiuni din sfera institutiilor, serviciilor si comertului, fiind localizate pensiuni, restaurante, etc. Solutia urbanistica propusa vizeaza alinierea la acest tred prin dezvoltarea unui SPA si unitati de cazare, fapt ce nu conduce la crearea relatiilor disfunctionale in interiorul zonei studiate sau in relatie cu vecinatatile.

## Propuneri de dezvoltare urbanistica

## Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicarii topografice se poate observa ca terenul prezinta o declivitate usoara pe diretia nord – sud, diferenta de nivel fiind de aproximativ 3 metrii pe intrega lungime a parcelei.

## Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute în zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.

Zona este situata integral in intravilanul Municipiului Orsova, judet Mehedinti, care conform PUG aprobat Orsova se afla in UTR 8, in zona functionala Gospodarie Comunala, in proximitatea zonei functionale IS – Institutii publice,

Avand in vedere nedezvoltarea functiunilor in zona cu destinatia de Gospodarie Comunala, iar in acelasi timp exista o presiune sociala de dezvoltare cu functiuni de tip IS se doreste extinderea acestei functiuni spre est, in zona studiata si reglementata.

Zona IS conf. PUG aprobat - cuprinde urmatoarele prevederi:

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS – se admit funcţiuni complexe de interes general;

- sedii de companii şi firme în construcţii specializate pentru birouri;

- primarie;

- unitati de invatamant;

- unitati de sanatate;

- edificii de cult;

- servicii financiar-bancare şi de asigurări;

- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice şi profesionale);

- servicii pentru cercetare-dezvoltare;

- servicii de formare - informare;

- biblioteci,mediateci;

- poşta şi telecomunicaţii (releu infastructură);

- edituri, centre media;

- activităţi asociative diverse;

**- hoteluri pentru turismul de afaceri şi alte spaţii de recepţie;**

- expoziţii, galerii de artă;

**- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;**

- galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă;

- casino, sali de dans, cinema;

**- centre de recreere şi sport în spaţii acoperite şi descoperite;**

- mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

IS - se admit clădiri cu funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiţia ca la nivelul parterului şi mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spaţii accesibile locuitorilor şi turiştilor - comerţ, expoziţii, restaurant, recreere, servicii personale şi colective etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiţia ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor şi să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanţă de minim 300 metri de instituţiile publice reprezentative, dotarile de invatamant, cultura si culte.

## Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spatiilor plantate; construibilitatea și conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz

Datorita formei terenului atat in plan cat si in elevatie, acesta se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zonei. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si in plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adancimea de fundare va fi la cota de inghet din zona, fara sa impuna solutii speciale.

## Modernizarea circulatiei

În functie de prevederile PUG în domeniul circulatiei și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

* Organizarea circulatiei și a transportului în comun

Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

* Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz

Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul

* Organizarea circulatiei navale - dupa caz

Nu este cazul

* Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz

Nu este cazul

* Organizarea circulatiei pietonale

Nu este cazul

## Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

**ORGANIZAREA RETELEI STRADALE**

Reteaua stradala - nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR**

Se propune extinderea zonei functionale IS aflate la vest de zona studiata in cadrul acesteia in detrimentul zonei functionale de Gospodarie Comunala.

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

**Destinatia terenurilor**

Zona studiata, se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

**Z IS** – ZONA DE AGREMENT, TURISM SI SERVICII

Pentru această zonă funcţională preia functiunile din RLU PUG aferent zona IS, avand admise urmatoarele utilizari:

* Constructii ce ofera facilitati hoteliere;
* Alte constructii asociate functiunii principale: piscina, restaurant, terase, sala de sport, spa;
* Alei carosabile si pietoanle;
* Amenajari peisagistice menite sa potenteze relatia fizica si vizuala a utilizatorilor cu luciul de apa atat de la nivelul parcelei dar si din circulatiile pietonale si carosabile adiacente;
* Parcaje;
* Echipamente tehnico-edilitare;
* Zone plantate de agrement si loisir;
* Pontoane plutitoare ce favorizeaza desfasurarea activitatilor de agrement ce fac uz de luciul de apa adiacent.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor:

* SPATIILE VERZI Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

* OBSERVATIE:

Pe terenul studiat, prin POT-ul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 2175.00mp- 50% si 2175.00mp-50% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcari si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata maxima totala a spatiilor plantate va rezulta in urma stabilirii solutiei arhitecturale dar nu va fi mai mica de 1087.50mp - 25% din suprafata terenului care a generat PUZ.

**ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA**

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor – in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

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

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

**CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ sunt parcelele teren proprietate privata identificate : Jud. Mehedinti, municipiul Orsova, N.C. 51776, 51781. Terenul studiat in suprafata de 5576,75 mp este format din 3 imobile cu destinatia actuala de teren curti-constructii in intravilan.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

**NORD:**  149.00 m - proprietate publica, drum stradal;

**VEST:** 22.00 m - proprietate privata, N.C. 51780;

**EST:** 45.00 m - proprietate privata, N.C. 51778;

**SUD:** 167.00 m - proprietate publica Raul Cerna.

Terenul prezinta un grad de declivitate mediu – aprox. 3m diferenta pe directia nord-sud si in prezent, conform extrasului de carte funciara cuprinde o constructie cu destinatia de pensiune.

**FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Functiunea solicitata de investitor este cea de AGREMENT, TURISM SI SERVICII, subzona ce permite localizarea constructiilor de tip hotelier la nivelul zonei analizate prin prezentul PUZ.

Certificatul de urbanism nr. 22/ 31.01.2023 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

1. Pentru obiectivul de investitii: “ PUZ EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA”

– zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781Orsova, Județul Mehedinți - se solicita:

* STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
* RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
* CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul satesc adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
* PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
* CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, accese personal, aprovizionare
* SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei ±0,00 pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

**UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Zona studiata nu dispune de posibilitate bransarii la retelele tehnico-edilitare de distributie a utililitatilor, fapt ce impune dezvoltarea solutiilor autosuficiente de alimentare a obiectivului de investitie

* alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa potabila este realizata prin bransament la reteaua de distributie existenta in zona de-a lungul Strazii adiacente de la nord;
* evacuarea apelor uzate – pentru terenul NC 51781 exista un bazin etans vidanjabil iar pentru terenul NC 51776 se vor prelua printrun bazin etans vidanjabil propus ce serveste exclusiv obiectivului de investitie propus, sistem cu caracter temporar pana la extinderea retelei centralizate de canalizare a apelor uzate in proximitatea parcelei ce a generat PUZ-ul.

## In zona exista bransament electric, de-a-lungul drumului de la nord, retea la nivelul careia se va realiza bransamentul in conditiile stabilite de catre furnizorul local la momentul initierii documentatiei de obtinere a autorizatiei de construire pentru obiectivul de investitie.

* Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
* EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
* EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate a tinut cont de zonele de protectie si siguranta a cailor principale de comunicatieadiacente zonei studiate.

Astfel **retragerea fata de limita NORDICA** **este 2.00m, retragerea fata de limita de VEST este 0.00m , retragerea fata de limita SUDICA este intre 0,00 si 5.00 m iar retragerea fata de limita de EST intre 1.00 si 4.00 m .**

**Zona de Protectie a Caii Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata**, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta **NU SE SUPRAPUNE cu terenurile ce fac obiectul studiului,** acestea fiind suprapuse cu zona de siguranta de 100m**.**

**Zona de Protectie fata de Dunare**, fiind peste cota maxima de exploatare a lacului de acumulare, de 70m Marea Adriatica si 69.2m Marea Neagra **Zona de Protectie este de 2m**, insa se propune o retragere de **minim 5.00m fata de limita luciului de apa.**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

**POTmin = 35%,** **CUT min = 1.05, regim de inaltime min P+2E**

**POTmax = 50%, CUT max = 1.5, regim de inaltime max P+2E**

Indici si indicatori urbanistici:

**REGIMUL DE INALTIME**

**Z. IS.** – **max P+2E**.

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

**INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI**

**Statutul juridic si circulatia terenurilor:**

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

* terenuri aflate in domeniul public, din care:

− terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile

- terenuri aflate in domeniul public – spatii plantate specifice zonei de acostament

* terenuri aflate in proprietate privata

Din totalul teritoriului zonei studiate de 5576,75 mp, terenurile in suprafata de 4350,00 mp ce au generat documentatia PUZ reprezinta teren aflat in proprietatea privata a persoanelor juridice si terenuri aflate in proprietatea privata a autoritatii publice locale concesionate pe o perioada de 49 de ani catre persoanele juridice.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | | |
|  | mp | % |
| S.TEREN DOM. PRIVAT PROPR. STAT, din care: | 3530.75 | 63.31 |
| S. TEREN DOM. PRIVAT CONCESIONAT CATRE PERSOANE JURIDICE (CURTI-CONSTRUCTII) | 2304.00 | 41.31 |
| S. TEREN DOM. PRIVAT STAT NEREGLEMENTAT INTRAVILAN (NEPRODUCTIV) | 1226.75 | 22.00 |
| S. TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN (CONST., REGLEM. IS – CURTI-CONSTRUCTII) | 2046.00 | 36.69 |
| S. TOTAL ZONA STUDIATA | 5576.75 | 100.00 |

**Circulatia terenurilor**:

In zona studiata nu sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CIRCULATIA TERENURILOR | | | | |
| IND | NR. CAD. | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S.TEREN RAMAS |
| 1 | NC 51781 - EXISTENT | 2046.00 | 0.00 | 2046.00 |
| 2` | NC 51776 – EXISTENT | 2304.00 | 0.00 | 2304.00 |
| TOTAL | | 4350.00 | 0.00 | 4350.00 |

**Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu**

–nu este cazul

**Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile**

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

**Masuri de protectie a mediului**

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

**Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

•realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat

•realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele

•realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata

•amenajare spatii verzi aferente domeniului public

**Reglementari -permisiuni si restrictii** - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

− Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

− Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.

− Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redate zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

* Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
* Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
* respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
* respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

* destinatia zonei
* realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
* stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
* organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
* masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 3 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL EXISTENT** | | |
|  | mp | % |
| S.TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CONST, REGLEM.) – ZONA GOSPODARIE COMUNALA | 4606.75 | 82.60 |
| S. TEREN STUDIAT NEREGLEMENTAT ZGC NEPRODUCTIV INTRAVILAN (NECONSTR.) | 970.00 | 17.40 |
| S. TEREN STUDIAT | 5576.75 | 100.00 |

Din punct de vedere al zonificarii functionale a **propunerii** se poate identifica o zona principala:

**Z.IS.** – ZONA AGREMENT, TURISM, SERVICII

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL** | **EXISTENT** | | **PROPUS** | |
|  | mp | % | mp | % |
| S. TEREN STUDIAT NEREGLEMENTAT PROPR PRIVATA A STATULUI INTRAVILAN (NEPRODUCTIV) | 970.00 | 17.40 | 970.00 | 17.40 |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAV (CURTI CONSTRUCTII) din care: | 4350.00 | 78.00 | 4350.00 | 78.00 |
| S. TERENURI REGLEMENTATE CARE AU GENERAT PUZ NC 51781, NC 51776 | 4350.00 | 78.00 | 4350.00 | 78.00 |
| S.Z. GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA | 4606.75 | 82.60 | 256.75 | 4.60 |
| S.Z. IS - ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII din care: | - | - | 4350.00 | 78.00 |
| SPAȚII PLANTATE | - | - | 1087.50 | 25.00 |
| ZONA MAXIM CONSTRUIBILA CONF. POT | - | - | 2175.00 | 50.00 |
| SPATII PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE PARCELA | - | - | 1087.50 | 25.00 |
| ZONA STUDIATA din care: | 5576.75 | 100.00 | 5576.75 | 100.00 |
| TERENURI REGLEMENTATE | 4350.00 | 100.00 | 4350.00 | 100.00 |

## Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme

Asigurarea utilitatilor:

## ALIMENTARE CU APA este realizata prin bransament la reteaua de distributie existenta in zona de-a lungul strazii adiacente.

## ALIMENTAREA CU CALDURA: Nu este cazul

## CANALIZAREA

* In zona studiata nu exista canalizare centralizata.
* Exista un bazin etans vidanjabil pentru terenul NC 51781 si se propune un bazin etans vidanjabil pentru terenul NC 51776

## ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA se va stabili in urma unei analize realizate de operatorul de energie electrica la solicitarea clientului la faza de Autorizatie de Construire. In zona exista retea LEA de joasa tensiune la nord de terenurile studiate, de-a-lungul strazii.

## TELECOMUNICATII: Se vor folosii retele mobile

* ALIMENTARE GAZE NATURAL va fi realizata prin bransament la reteaua de gaze naturale propusa a fi extinsa in zona studiata.
* EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

## Protectia mediului

* Diminuarea pâna la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).

–prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila si caii ferate aflata la nord de parcele.

* Prevenirea producerii riscurilor naturale

-nu este cazul

* Epurarea și preepurarea apelor uzate

- Se va folosii sistemul de canalizare propriu

* Depozitarea controlata a deșeurilor

–conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă şi organizarea optimă a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

* Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Solutiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicele terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala.

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcari / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.

* Organizarea sistemelor de spatii verzi

- nu este cazul

* Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- nu este cazul

* Refacere peisagistica și reabilitare urbana

- nu este cazul

* Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz

- nu este cazul

* Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie și al retelelor edilitare majore.

- nu este cazul

## Obiective de utilitate publica

−**LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Denumirea obiectivului | Categoria de interes | Dimensiunea obiectivului |
| realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |
| realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |
| realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |

−**IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

−terenuri proprietate publica (de interes local si national)

−terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

**DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:**

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

* Functiunea solicitata de investitor este cea de AGREMENT, TURISM SI SERVICII, subzona ce permite localizarea constructiilor de tip hotelier la nivelul zonei analizate prin prezentul PUZ.

## PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

-costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare

-costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului

-costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare

-costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei

-costuri privind realizarea protectiei mediului

-costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- nu e cazul

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul CENTRU SPA - 1an
3. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, bazin etans vidanjabil, - 6 luni
4. Se vor construi centrul spa si constructiile necesare bunei functionari a ansamblului mai sus enumerate, dupa caz = -3 ani

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 5 ani si 6 luni

## CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

* **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

«“ PUZ EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA”- zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781Orsova, Județul Mehedinți. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata agrementului, turismului si serviciilor, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

* Zonificarea functionala a terenurilor;
* Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
* Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
* Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
* Statutul juridic si circulatia terenurilor
* Masuri de protectie a mediului
* Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
* Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
* **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

* Dezvoltarea zonei de agrement, turism si servicii, in consecinta dinamicilor actuale, in intravilanul localitatii.

**PLANUL URBANISTIC ZONAL –EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA** reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a comunei.





Coordonator urbanism Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea Urb. Claudiu Diaconescu

## ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

| Tabel Disfunctionalitati | |
| --- | --- |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Drumul de acces, din DN6 - E70 are strat de uzura asfaltat |
|  | Accesibilitate foarte buna la drumul principal DN6 prin intersectia amenajata la circa 550m de zona reglementata |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente. |
| Probleme de mediu | Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista 2 surse ce genereaza poluare fonica si anume calea ferata din zona nordica a sitului si DN6 - E70. |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de institutii servicii, agrement si turism. |
| 2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale caii ferate si a drumului national aflate in vecinatate. |
| 3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile |

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| CIRCULATIA TERENURILOR | | | | |
| IND | NR. CAD. | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S.TEREN RAMAS |
| 1 | NC 51781 - EXISTENT | 2046.00 | 0.00 | 2046.00 |
| 2` | NC 51776 – EXISTENT | 2304.00 | 0.00 | 2304.00 |
| TOTAL | | 4350.00 | 0.00 | 4350.00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | | |
|  | mp | % |
| S.TEREN DOM. PRIVAT PROPR. STAT, din care: | 3530.75 | 63.31 |
| S. TEREN DOM. PRIVAT CONCESIONAT CATRE PERSOANE JURIDICE (CURTI-CONSTRUCTII) | 2304.00 | 41.31 |
| S. TEREN DOM. PRIVAT STAT NEREGLEMENTAT INTRAVILAN (NEPRODUCTIV) | 1226.75 | 22.00 |
| S. TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN (CONST., REGLEM. IS – CURTI-CONSTRUCTII) | 2046.00 | 36.69 |
| S. TOTAL ZONA STUDIATA | 5576.75 | 100.00 |

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL** | **EXISTENT** | | **PROPUS** | |
|  | mp | % | mp | % |
| S. TEREN STUDIAT NEREGLEMENTAT PROPR PRIVATA A STATULUI INTRAVILAN (NEPRODUCTIV) | 970.00 | 17.40 | 970.00 | 17.40 |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAV (CURTI CONSTRUCTII) din care: | 4350.00 | 78.00 | 4350.00 | 78.00 |
| S. TERENURI REGLEMENTARE CARE AU GENERAT PUZ NC 51781, NC 51776 | 4350.00 | 78.00 | 4350.00 | 78.00 |
| S.Z. GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA | 4606.75 | 82.60 | 256.75 | 4.60 |
| S.Z. IS - ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII din care: | - | - | 4350.00 | 78.00 |
| SPAȚII PLANTATE | - | - | 1087.50 | 25.00 |
| ZONA MAXIM CONSTRUIBILA CONF. POT | - | - | 2175.00 | 50.00 |
| SPATII PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE PARCELA | - | - | 1087.50 | 25.00 |
| ZONA STUDIATA din care: | 5576.75 | 100.00 | 5576.75 | 100.00 |
| TERENURI REGLEMENTATE | 4350.00 | 100.00 | 4350.00 | 100.00 |

**VOLUMUL 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT PUZ**

1. **Dispozitii generale**
2. Rolul RLU
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare
5. **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**
6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
10. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.
13. **Zonificarea functionala**
14. Unitati și subunitati functionale
15. **Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeasi parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

1. **Unitati teritoriale de referinta**

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

* **Denumirea lucrarii**:

PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA

zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781, loc. Orsova, Județul Mehedinți

* **Beneficiar**:

S.C. FLORICOLA S.A. ORSOVA prin STUPARU ELENA

* **Proiectantul general:**

SC DCMstudio plan SRL

* **Data elaborarii:**

IANUARIE 2023

* **Nr.proiect/Data** **elaborarii**:

105/ 2022

**CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1. **Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU***.*

Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren curti-constructii.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din P.U.Z. ZONAL EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA. zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781, loc. Orsova, Județul Mehedinți.

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea P.U.Z. ZONAL EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA. zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781, loc. Orsova, Județul Mehedinți, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

1. **Baza legala a elaborarii**
   * Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
   * Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
   * Codul civil
   * Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
   * Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
   * Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
   * H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
   * ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
   * ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
   * Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
   * Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
   * Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
   * HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
   * OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
2. **Domeniul de aplicare**

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente

amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

* elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:

- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.

- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu

reglementarile PUG si normele tehnice specifice.

* autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
* realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
* intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

**CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

Corobarand amplasarea parcelei in municipiul Orsova, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea unui hotel cu piscina interioara si spa, statie de epurare subsol, terasa parter + supanta cu piscina, restaurant, realizare acces auto, consolidare mal si realizare zid de aparare impotriva inundatiilor, amplasare ponton.

Relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a orasului Orsova iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

**Terenuri agricole din extravilan**

Nu face obiect.

**Terenuri agricole din intravilan**

Nu face obiect.

**Suprafete impadurite**

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

**Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**Resursele de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

**Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

**Zone construite protejate**

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

**Organizarea activitatii de salubritate**

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubrizare a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

**Expunerea la riscuri naturale**

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local Orsova.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

**Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

**Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

**Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

**Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

**Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasaca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

**Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.**

**Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

**Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public.

Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

**Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Zona edificabila va fi retrasa fata de limita sudica – invecinata cu raul Cerna- a terenurilor la 5m.

**Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR**

**Zona de Protectie Calea Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata**, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta **NU SE SUPRAPUNE cu terenul ce face obiectul studiului.**

**Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament **-2m**, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

**Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

1. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil – va fi de minim 0m, respectiv min 4m.
2. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcursului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

**Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct, prin drept de trecere sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face prin doua puncte de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

**Accese pietonale**

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,00 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

**Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

**Realizarea de retele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor***.*

**Parcelarea**

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

**Inaltimea cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Inaltimea maxima propusa este Rh = **max P+2E**

**Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu şarpantă cu pante specifice materialelor folosite ( tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră sau metal pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna**, TURISTICA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant DE AGREMENT SI TURISM se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, panouri tip sandwich, etc.

**Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.**

**10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.**

**Parcaje**

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

Nu se admite parcarea autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

Parcela va avea **ZONE DE PARCARE** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate.

Conform HG 525 din 1996 anexa 4 pentru:

**Construcţii şi amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte **un loc de parcare pentru 10-30 de persoane**.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte **un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului**.

**Construcţii de turism**

Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

**Spatii verzi**

Spatiile verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 25%.

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Aceste spatii verzi –plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semanate cu gazon, gradini cu flori, pavele inierbate, etc

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

OBSERVATIE:

**Pe terenul studiat, prin POT-ul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 2175.00mp- 50% si 2175.00mp-50% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcari si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata maxima totala a spatiilor plantate va rezulta in urma stabilirii solutiei arhitecturale dar nu va fi mai mica de 1087.50mp - 25% din suprafata terenului care a generat PUZ.**

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

**CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**11. Unitati si subunitati fuctionale**

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii parcelelor cu N.C. 51776 si N.C. 51781 – Orsova, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL** | **EXISTENT** | | **PROPUS** | |
|  | mp | % | mp | % |
| S. TEREN STUDIAT NEREGLEMENTAT PROPR PRIVATA A STATULUI INTRAVILAN (NEPRODUCTIV) | 970.00 | 17.40 | 970.00 | 17.40 |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAV (CURTI CONSTRUCTII) din care: | 4350.00 | 78.00 | 4350.00 | 78.00 |
| S. TERENURI REGLEMENTARE CARE AU GENERAT PUZ NC 51781, NC 51776 | 4350.00 | 78.00 | 4350.00 | 78.00 |
| S.Z. GC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA | 4606.75 | 82.60 | 256.75 | 4.60 |
| S.Z. IS - ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII din care: | - | - | 4350.00 | 78.00 |
| SPAȚII PLANTATE | - | - | 1087.50 | 25.00 |
| ZONA MAXIM CONSTRUIBILA CONF. POT | - | - | 2175.00 | 50.00 |
| SPATII PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE PE PARCELA | - | - | 1087.50 | 25.00 |
| ZONA STUDIATA din care: | 5576.75 | 100.00 | 5576.75 | 100.00 |
| TERENURI REGLEMENTATE | 4350.00 | 100.00 | 4350.00 | 100.00 |

**CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR**

**FUNCTIONALE**

Parcela studiata in suprafata de 5576,75 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate integral in intravilanul municipiului Orsova.

Prin PUZ initiat de S.C. FLORICOLA S.A. ORSOVA prin d-na STUPARU ELENA, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona AGREMENT, TURISM SI SERVICII.

Zona studiata, se configureaza o zona functionala, identificata cu urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

**Z.IS.** – ZONA AGREMENT, TURISM SI SERVICII

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

***Art.1. Utilizari admise.***

**Z.IS.** - Pentru această zonă funcţională sunt admise urmatoarele utilizari:

* IS se admit funcţiuni complexe de interes general;
* sedii de companii şi firme în construcţii specializate pentru birouri;
* primarie;
* unitati de invatamant;
* unitati de sanatate;
* edificii de cult;
* servicii financiar-bancare şi de asigurări;
* servicii autonome avansate (manageriale, tehnice şi profesionale);
* servicii pentru cercetare-dezvoltare;
* servicii de formare - informare;
* biblioteci,mediateci;
* poşta şi telecomunicaţii (releu infastructură);
* edituri, centre media;
* activităţi asociative diverse;
* **hoteluri pentru turismul de afaceri şi alte spaţii de recepţie** **piscina, anexe exterioare asociate zonei piscinei, restaurant, sala de sport, spa;**
* expoziţii, galerii de artă;
* **restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;**
* galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă;
* casino, sali de dans, cinema;
* **centre de recreere şi sport în spaţii acoperite şi descoperite;**
* mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale. .
* Hotel, piscina, anexe exterioare asociate zonei piscinei, restaurant, sala de sport, spa.
* Pontoane;
* Constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare
* Spatii de comercilizare si desfacere;
* Constructii cu destinatia de aparare impotriva inundatiilor: ziduri de aparare, consolidari ale malurilor, lucrari de terasament;
* Parcaje
* Alei pietonale si carosabile.
* Chiosc destinat echipelor de asigurare a securitatii ansamblului.
* Locuinte individuale si colective

**Art.2. Utilizari admise cu conditionari*.***

* **Z.IS.** se admit clădiri cu funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiţia ca la nivelul parterului şi mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spaţii accesibile locuitorilor şi turiştilor - comerţ, expoziţii, restaurant, recreere, servicii personale şi colective etc.;
* - se admit la parterul clădirilor funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiţia ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor şi să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
* - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
* - se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanţă de minim 300 metri de instituţiile publice reprezentative, dotarile de invatamant, cultura si culte.

**Art.3. Utilizari interzise**.

**Z.IS.** -sunt interzise urmatorele utilizari: functiuni nespecifice domeniului de activitate de agrement, turism si servicii: industrie, etc.

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A**

**CLADIRILOR**

**Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)**

**Z.IS.** - Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : zona Coramnic, Valea Cernei, nr. 4, N.C. 51776, N.C. 51777, N.C. 51781Orsova, Județul Mehedinți. Terenul in suprafata de 5576,75 mp este format din 3 parcele cu destinatia actuala de teren curti-constructii si neproductiv in intravilan.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

**NORD:**  149.00 m - proprietate publica, drum stradal;

**VEST:** 22.00 m - proprietate privata, N.C. 51780;

**EST:** 45.00 m - proprietate privata, N.C. 51778;

**SUD:** 167.00 m - proprietate publica Raul Cerna.

**Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z.IS.** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

**Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Z.IS.** - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

Astfel **retragerea fata de limita NORDICA** **este 2.00m, retragerea fata de limita de VEST este 0.00m , retragerea fata de limita SUDICA este intre 0,00 si 5.00 m iar retragerea fata de limita de EST intre 1.00 si 4.00 m .**

**Zona de Protectie a Caii Ferata este de 20m de la ultima linie de cale ferata**, zona fiind marcata pe plansa de reglementar U03, unde se poate observa faptul ca aceasta **NU SE SUPRAPUNE cu terenul ce face obiectul studiului.**

**Zona de Protectie fata de Dunare**, fiind peste cota maxima de exploatare a lacului de acumulare, de 70m Marea Adriatica si 69.2m Marea Neagra **Zona de Protectie este de 2m**, insa se propune o retragere de **minim 5.00m fata de limita luciului de apa.**

**Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

**Z.IS.** - In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

**Art.8. – Circulatii si accese**

**Z.IS.** - Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, uzual din drumul national 6 adiacent laturii estice a parcelei.

• conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.

• accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul

public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.

• accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa

permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace

specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

**Art.9. – Stationarea autovehicolelor**

**Z.IS.** - Parcela va avea **ZONE DE PARCARE** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate.

Conform HG 525 din 1996 anexa 4 pentru:

**Construcţii şi amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte **un loc de parcare pentru 10-30 de persoane**.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte **un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului**.

**Construcţii de turism**

Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

\*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

**Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

**Z.IS.** - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER+2ETAJE

**Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Z.IS.** - Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si materiale cu fatada principala;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie şi un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

**Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Z.IS.** - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.

- investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

**Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z.IS.** - Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi

amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie inalta cu rol de protectie, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

- latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tuia tuns la inalatimea de max 2,20 metri, cu plante cataratorare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Pentru construcţiile de agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

**Art.14. – Imprejmuiri**

**Z.IS.** - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălţime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Z.IS. - POT min = 35%, conform PUZ

Z.IS. – POT max = 50%, conform PUZ

**Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT***)*

Z.IS. – CUT min = 1.05, conform PUZ

Z.IS. – CUT max = 1.50, conform PUZ

**CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ PUZ EXTINDERE ZONA FUNCTIONALA INSTITUTII SERVICII SI AGREMENT IN UTR 8 ORSOVA cu regim de inaltime PARTER+2ETAJE si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 5576,75 mp, nr. cadastral 51776, 51781, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul municipiului Orsova, destinatia actuala de teren curti-constructii.



Coordonator urbanism Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea Urb. Claudiu Diaconescu