

I. MEMORIU TEHNIC

*ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ
TURISTICĂ, DE AGREMENT ȘI PENTRU SĂNĂTATE*

Documentație pentru
-Plan Urbanistic Zonal-



Loc. Oravița, Incinta Fostei Ferme nr. 9 și proximități, Județul Caraș Severin
C.F. nr. 43981, 43985, 43986, 43965, 43982

ELABORAT DE:

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L.
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Mobil: 0755 822 122
E-mail: marhiplandesign@gmail.com

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L.
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

FOAIE DE CAPĂT

Denumire a proiectului	P.U.Z. "Zonă turistică, de agrement și pentru sănătate"
Amplasament	Jud. Caraș – Severin, Oravița, incinta fostei ferme nr. 9 și proximități
Beneficiar	Orașul Oravița
Proiect	Nr. 124 / 2025
Proiectare de specialitate	S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L. Str. Sorin Titel nr. 13-15, Timișoara, jud. Timiș
Proiectare de arhitectura	S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L. Str. Cupidon nr. 5, Giroc, jud. Timiș
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării:	Septembrie 2025

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrului Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectant general:	S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L. Sorin Titel, nr. 13-15, Timișoara, jud. Timiș Nr. proiect: 124 / 2025
Proiectant de specialitate urbanism	S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L. Str. Cupidon nr. 5, Giroc, jud. Timiș Nr. proiect: 124/2025
Șef proiect:	arh. Sabin Răciu
Proiectat:	arh. Sabin Răciu
Desenat:	arh. Silvana Cărnăcean
Proiectant de specialitate drumuri	S.C. LONGHERSIN S.R.L.
Șef proiect:	Ing. Gurban Marius
Proiectat:	Ing. Bunduruș Gabriel
Desenat:	Ing. Bunduruș Gabriel
Proiectant de specialitate inst. edilitare	S.C. SIMEKA S.R.L.
Șef proiect:	Ing. Tripa A.
Proiectat:	Ing. Szabo A.
Desenat:	Ing. Szabo A.



BORDEROU

Capitolul A. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Lista de semnături
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Copie Certificat de urbanism
- Copie Extras CF
- Ridicare topografica vizată OCPI si proces verbal de recepție

Capitolul B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|--------|
| 1. Plan încadrare și localizare | 01-ARH |
| 2. Plan studiu vecinătăți sc. 1:1000 | 02-ARH |
| 3. Plan situație existentă sc. 1:1500 | 03-ARH |
| 4. Plan reglementări urbanistice – zonificare sc. 1:1500 | 04-ARH |
| 5. Circulația terenurilor sc. 1:1500 | 05-ARH |
| 6. Plan propunere mobilare sc. 1:500 | 06-ARH |
| 7. Sugestii volumetrie | 07-ARH |

Întocmit
S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L.
Șef de proiect
Arh. Sabin Duško Răciu



S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L.
Arh. Călnicean Silviu



S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L.
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire a proiectului	P.U.Z. "Zonă turistică, de agrement și pentru sănătate"
Amplasament	Jud. Caraș – Severin, Oravița, incinta fostei ferme nr. 9 și proximități
Beneficiar	Orașul Oravița
Proiect	Nr. 124/2025
Proiectare de specialitate	S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L. Str. Sorin Titel nr. 13-15, Timișoara, jud. Timiș
Proiectare de arhitectura	S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L. Str. Cupidon nr. 5, Giroc, jud. Timiș
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării:	Iulie 2025

1.2 Obiectul lucrării

1.2.1 Justificarea elaborării P.U.Z.

Elaborarea prezentei documentații are ca scop intenția de a reabilita și regenera o zonă nefuncțională, oferind astfel o oportunitate semnificativă din multiple perspective: economică, socială, culturală și de mediu. Există astfel șansa transformării unei zone cu potențial ne-exploatat într-un pol de atracție și dezvoltare durabilă, pentru orașul Oravița și împrejurimi. Un proiect de reabilitare și refuncționalizare are numeroase beneficii: atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă, valorificarea patrimoniului construit existent, diversificarea ofertei turistice și de agrement, dar și revitalizarea zonei. Aceasta va beneficia de o gamă diversificată de funcțiuni din sfera turismului și a sănătății, ceea ce poate duce la atragerea unor noi segmente de vizitatori.

Documentația se elaborează la cererea beneficiarului – Primăria Orașului Oravița, în urma intenției de a interveni asupra zonei studiate la nivel funcțional și deci de a propune un nou cadru de reglementare. Documentația are ca obiect regenerarea acestei zone – care aparține în prezent de UAT Oravița, dar este neutilizată și într-o stare avansată de degradare - prin atingerea următoarelor aspecte:

- reabilitarea și refuncționalizarea complexului de clădiri existente pe teren, precum și amplasarea, dimensionarea și conformarea construcțiilor noi. Împreună, acestea vor deveni astfel clădiri cu funcțiuni medicale, administrative și turistice. Din punct de vedere funcțional, acestea se vor armoniza cu vecinătățile imediate (pensiune și ștrand existente, cu care se va constitui un singur trup de intravilan)

- amenajarea și înfrumusețarea spațiului public, prin crearea, în interiorul incintei, de zone verzi și spații de relaxare dotate cu mobilier urban, care să vină în sprijinul funcțiunii propuse – cea de agrement și sănătate (tratament și recuperare medicală).

- rezolvarea accesurilor auto și pietonale, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu

- asigurarea de locuri de parcare în conformitate cu funcțiunile propuse, precum și adaptarea spațiilor și căilor de circulație pentru persoanele cu handicap

- modernizarea infrastructurii existente: asigurarea de utilități fără evacuarea deșeurilor și apelor menajere în mediu, respectarea normelor de protecție a mediului, refacerea cadrului natural.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Treoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Programul de dezvoltare al localității este materializat atât prin P.U.G.-ul orașului Oravița – aprobat prin HCL 82/18.11.1999, HCL 179/29.10.2018 și prelungit prin HCL 192/04.12.2023, cât și prin studiile de fundamentare existente. Dintre acestea amintim Planul de Mobilitate Urbană (care prevede inclusiv modernizarea drumurilor de legătură cu localitățile aparținătoare) și Documentația privind atestarea localității Oravița ca stațiune turistică de interes local.

1.2.3 Localizarea zonei în studiu

Zona studiată - teren cu regim de folosință actuală curți construcții, pentru construcții industriale și edilitare în suprafața de 39 293.00 mp (și proximități) – conform C.U. nr. 038/29.05.2025, este situată în extravilanul Orașului Oravița. Se află de-a lungul drumului național DN 57, cu ieșire către localitatea Greoni. Parcela în studiu, de formă neregulată și clădirile care aparțin de ea, sunt orientate pe direcție SE-NV.

1.2.4 Vecinătăți

La sud-vest, imobilul studiat este delimitat de Drumul Național DN 57, dincolo de care se găsește o tipologie de parcelar agricol, cu parcele lungi și înguste, orientate pe direcție NV sau SE, aliniat în benzi paralele și cu o organizare rectilinie și regulată, uniforme ca dimensiune.

Spre nord-vest, amplasamentul este delimitat de un parcelar (natural / forestier / de luncă) cu forme neregulate și adaptate terenului natural.

La est și sud-est, parcela în studiu se învecinează cu o parcelă similară, de dimensiuni mai mari și cu formă neregulată, care în prezent adăpostește construcții cu funcțiunea de agrement și turism (bazine de înot, atât acoperit cât și descoperit, cazare). Aceasta este delimitată, la rândul său, de parcelar cu caracter agricol.

1.3 Surse documentare

Documentația propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone de turism și sănătate, astfel că se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea amenajare, care va deservi de asemenea parcela învecinată – o zonă care acomodează, la rândul ei, servicii de turism și agrement (ștrand). Împreună cu amplasamentul în studiu, vor constitui un singur trup de intravilan (conform C.U.)
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul zonei în studiu
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- Rezervarea circulațiilor și a acceselor carosabile în incintă
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 038 din 29.05.2025, prin care se solicită realizarea unui PUZ cu următoarele condiții:

- Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate
- Stabilirea unei funcțiuni a zonei
- Stabilirea indicilor de ocupare a terenului, regimul de înălțime, mod de amplasare retrageri, distanțe față de limitele parcelei
- Asigurarea acceselor auto și pietonale, precum și adaptarea spațiilor și căilor de circulație pentru necesitățile persoanelor cu handicap
- Asigurarea unui acces pentru forțele de intervenție în caz de incendiu.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

1.3.1 Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare:

- Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră
- Se va asigura o zonă destinată spațiilor verzi care să fie de min. 25% din suprafața terenului / 5mp / pacient
- Se vor prezenta zonele cu restricții datorate rețelelor existente – dacă este cazul
- Se vor asigura locuri de parcare în conformitate cu funcțiunea propusă
- Costurile pentru asigurarea utilităților necesare și pentru realizarea căilor de acces în incintă vor fi suportate de către beneficiar.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare

- P.U.G.-ul Orașului Oravița, în vigoare, prelungit prin HCL nr. 179 din 29.10.2018, în baza ordonanței de urgență nr. 51/2018 pentru modificarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. CARA S.R.L., respectiv ing. Ioan Petru Boldurean
- Studiu topografic întocmit de S.C. TOPO DRAGOMIR TIM S.R.L., respectiv ing. topograf Dragomir Lucian Octavian
- Studiu de zonă

1.3.3 Documentații de Amenajare a Teritoriului și Urbanism*

- P.U.G.-ul Orașului Oravița, în vigoare, prelungit prin HCL nr. 179 din 29.10.2018, în baza ordonanței de urgență nr. 51/2018 pentru modificarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene
- Documentație privind atestarea localității Oravița ca stațiune turistică de interes local
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Oravița 2017 – 2030

*Surse: <https://urbanism.oravita.ro/p-u-g-planul-urbanistic-general-al-u-a-t-oravita/>

1.3.4 Legi și regulamente

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat
- Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L

Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/1491/2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014
- Codul Civil
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Alte acte normative conexe

1.3.5 Concluzii generale

- Zona în studiu va avea, din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de sănătate, agrement și turism – în strânsă legătură cu construcțiile de pe parcela învecinată (agrement și turism)
- Amplasarea în proximitatea orașului Oravița îi oferă un bun potențial de dezvoltare
- Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor dar și pentru echiparea edilitară în zonă vor ține cont de avizele obținute și de situația existentă în teren (învecinarea cu o arteră majoră de circulație)

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L

Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Evoluția zonei

2.1.1. Informații generale

Oravița este un oraș în județul Caraș-Severin, Banat, România, cu o populație de 15.564 locuitori și format din localitățile componente Ciclova Montană, Marila și Oravița (reședința), și din satele aparținătoare Agadici, Brădișoru de Jos, Broșteni și Răchitova. Este situat în partea de sud-vest a județului Caraș-Severin, în preajma paralelei de 45° și are o suprafață totală de 164,16 km². Localitatea se învecinează la 21 km spre Est cu orașul Anina, la 52 km spre Nord-Vest cu municipiul Reșița, la 49 km spre Sud cu orașul Moldova Nouă, și se află la 109 km spre Nord- Vest de municipiul Timișoara. La 18 km spre Sud se află punctul de control vamal și de frontieră – NAIDĂȘ – prin care se face legătura cu Republica Serbia și Muntenegru.

Așezarea Oraviței la întretăierea drumurilor Reșița-Anina, Moldova-Bozovici și la îmbinarea șesului cu dealul, cunoaște o notă specifică de dezvoltare reliefată rând pe rând atât de peisajul natural cât și de cel urbanistic. Pe lângă frumusețea naturală a locurilor împrejmuitoare, trebuie amintit faptul că această așezare omenească se remarcă de la primele ei începuturi ca un centru industrial. Orașul se află în apropierea paralelei 45. Este înconjurat de dealuri ca Tâlva Mare, Tâlva Mică, Colilia, Prisaca, Dealul Mare, Lup, Rol, Marila, de o înălțime mai mică, relieful înalt fiind reprezentat de Munții Aninei.

Planul de amenajare a teritoriului județean Caraș-Severin se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum și cu alte programe de dezvoltare. Strategia spațială de dezvoltare se întinde pe o perioadă de 15 ani, fiind propus un program individual pentru diferitele etape de implementare – pe termen scurt spre mediu (3-5 ani), pe termen mediu spre lung (5-10 ani) și pe termen lung (15 ani)*.

*Surse:

Extras din Planul de mobilitate urbană durabilă pentru orașul Oravița, disponibil la <https://urbanism.oravita.ro/p-u-g-planul-urbanistic-general-al-u-a-t-oravita/>

2.1.2 Caracteristici ale zonei în relație cu evoluția localității

Din punct de vedere al relației cu evoluția localității, zona în studiu a fost întotdeauna periferică și deci utilizată preponderent în scop agricol.

2.1.3 Potențialul de dezvoltare

Orașul Oravița a beneficiat, de-a lungul timpului, de o dezvoltare urbanistică complexă, modelată de istorie, geografie și evoluția economică. Zona de extravilan este una cu potențial de dezvoltare, dar care este necesar a fi abordată printr-o planificare urbanistică riguroasă și durabilă.

2.2 Încadrarea în localitate, PUG, limite, vecinătăți

Amplasamentul care face obiectul proiectului este situat la vest de orașul Oravița, pe DN 57, drum care duce către localitatea Greoni. Se află la o distanță de 5.6 km de orașul Oravița (către E-S-E) și la 1.15 km de Greoni (către V-N-V). Accesul se realizează în prezent din DN57 (drum național), pe latura sudică a terenului, aproape de extremitatea vestică a acestuia.

Terenul (C.F. 43981, nr. Cad / top. 43981) are o suprafață de 39 293 mp și se învecinează cu drumuri și terenuri arabile lipsite de construcții; excepția este dată de parcela aflată în imediata apropiere, unde se află construcții cu funcțiunea de turism și agrement.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L

Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

Amplasamentul propus spre reglementare este identificat conform C.U. ca **fermă agricolă abandonată existentă**, cu hale în diverse stadii de degradare și unele imobile reabilitate. În extrasul CF 43981, figurează ca teren neîmprejmuit, cu categoria de folosință curți-construcții extravilan, aparținând de UAT Oravița (domeniu public) și conține construcții (43981-C1...43981-C13) amplasate paralel și perpendicular cu laturile perimetrului ale parcelei, a căror formă și dispunere în plan sugerează o funcțiune de tip industrial / agricol.

Clădirile sunt în regim parter, variate ca forme și dimensiuni și în diverse stadii de degradare (exceptând două dintre acestea, care au fost reabilitate recent). Aceste clădiri au fost, de altfel, utilizate ca ferme pentru animale și în prezent sunt într-o stare avansată de degradare / ruină. Clădirile mai mici și dispuse pe direcție perpendiculară (C1,C2) au avut o funcțiune administrativă (foste birouri), iar corpurile C11, C12 și C13 au avut rol strict utilitar.

Parcela în sine este de dimensiuni generoase și are o formă neregulată, sugerând o parcelare adaptată terenului existent, aspect comun pentru zonele industriale, foste incinte tehnice și / sau spații logistice. Tipul de parcelar, de altfel, nu urmează un model strict de aliniere sau de retragere urbană de la stradă, ci este unul organic, întâlnit adesea în zone industriale, de depozitare, incinte tehnice sau foste cooperative agricole.

Terenul studiat este încadrat de următoarele terenuri adiacente, conform extraselor de Carte Funciară puse la dispoziție de beneficiar și a ridicării topografice:

- C.F. 43982, nr. Top / cad. 43982, curți construcții extravilan, în suprafața de 100 mp, aflat în proprietatea UAT Oravița, pe care este amplasat 43982-C1, cu suprafața de 6 mp – foraj de adâncime apă termală, din beton cu țevă metalică
- C.F. 43985, nr. Top / cad. 43985, curți construcții, în suprafața de 4 892 mp – câmp, canal CP 41, aflat în proprietatea Statului Român și cu drept de administrare dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, pentru Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- C.F. 43986, nr. Top / cad. 43986, curți construcții, în suprafața de 11 517 mp – câmp, canal CP 41, aflat în proprietatea Statului Român și cu drept de administrare dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, pentru Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- C.F. 43965, nr. Top / cad. 43965, drum, în suprafața de 3 616 mp, - drum de exploatare

Suplimentar, în zona studiată mai există:

- Terenuri arabile aflate în proprietate privată
- Drum Național DN57
- Construcții cu funcțiune de turism și agrement (C.F. 43483)

În partea de S, Se și SV, majoritatea parcelelor sunt lungi și înguste, cu orientare EV sau NS, dispuse în benzi paralele, cu o organizare regulată și rectilinie, uniforme ca dimensiune și orientare. Se poate argumenta ca acest tip de organizare este caracteristic parcelarului agricol, din perioada comunistă, cu parcele gândite pentru utilaje agricole mari și cu acces potențial la drumuri de exploatare / diguri / ulițe.

În zona de N-NE se observă un tip de parcelar natural, adaptativ. Parcelele sunt organice și au dimensiuni variate, fiind adaptate cadrului natural. La est amplasamentul în studiu se învecinează cu o parcelă de mai mici dimensiuni, dar similară ca și organizare, care adăpostește o funcțiune de turism / agrement.

Fondul construit aferent zonei studiate este alcătuit din:

- clădirile existente pe parcela care face obiectul proiectului, în prezent dezafectate: acestea au avut funcțiunea principală de grajduri pentru animale, secundară de birouri și silozuri și terțiară de anexe cu caracter utilitar, care deserveau restul clădirilor de pe teren.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

- Clădirile existente pe parcela învecinată, care servesc drept unitate de cazare și bazin acoperit și sunt utilizate în prezent.

Concluzii

Parcela în studiu se află într-o zonă liniștită, cu caracter predominant agricol, la distanță față de oraș. În proximitatea ei se află o parcelă care acomodează servicii de turism și agrement (cazare și bazine acoperit și în aer liber). Din aceste considerente, se poate concluziona că funcțiunea propusă (centru de sănătate cu accent pe recuperare funcțională, tratamente ale unor boli cronice sau psihiatrice) este compatibilă cu funcțiunea din imediata apropiere, dar și cu planul de atestare al localității ca stațiune turistică de interes local.

2.3 Elemente ale cadrului natural*

Terenul este în totalitate neamenajat în prezent, astfel că nu există plantații valoroase care să fie prezervate, sau alte elemente de cadru natural deosebite.

Pentru acest amplasament au fost furnizate date cu caracter general, extrase din studiul geotehnic preliminar, întocmit de S.C. CARA S.R.L., respectiv ing. Ioan-Petru Boldurean. Concluziile sunt după cum urmează:

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

- În suprafața terenului, până la cota de -0.50 m, se găsește un strat de umplură din materiale provenite în urma unor demolări.
- Pământurile necoezive din amplasament, aflate între cotele -0.50 m.....-3.00 m, sunt alcătuite din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie.
- Pământurile coezive, aflate între cotele -3.00 m.....-5.00 m, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate se vor verifica pentru fiecare construcție în parte.

2.3.1 Elemente de relief

Geografic, în județul Caraș-Severin se află toate cele trei trepte de relief clasice ale reliefului specific românesc. Ponderea treptelor de relief în județ este sensibil diferită de cea din cadrul teritoriului național, unde munții ocupă 31%, dealurile 36%, iar câmpia 33%. Pe teritoriul județului, munții ocupă 65,4%, dealurile au extindere mai mică ocupând 10,8% iar depresiunile 17,5%. Pe ultimul loc se află câmpiile, care dețin 7,3% din suprafață. În aceste condiții, județul poate fi considerat o regiune muntoasă.

2.3.2 Elemente de climă

Datorită așezării județului în partea de sud-vest a țării, la adăpostul Munților Carpați teritoriul studiat se înscrie în climatul temperat continental moderat – sub-ținutul bănățean, cu nuanțe sub-mediteraneene. Sub-ținutul climatic bănățean se caracterizează prin circulația maselor de aer atlantic cu caracter moderat, specific regimului termic, cu frecvente perioade de încălzire în timpul iernii, cu primăveri timpurii și cantități medii multianuale de precipitații relativ ridicate. Predomină în tot cursul anului masele de aer umed din vest și sud-vest, precum și activitatea frontală mai intensă.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

2.3.3 Flora și fauna

Habitatele naturale

Datorită existenței unei varietăți de relief care include câmpii (7,3%), dealuri (10,8%), depresiuni (16,5%) și munți (65,4%) și a climatului temperat continental cu pronunțate influențe de climat mediteranean, se înregistrează un număr mare de habitate naturale terestre caracteristice pajiștilor și tufărișurilor din regiunea de câmpie până în zona alpină, în zona pădurilor din etajul quercineelor, etajul fagului și etajul rășinoaselor, precum și în etajul subalpin, habitate de stâncării și peșteri.

Fauna

Prin varietatea, bogăția și originalitatea ei, fauna acestui ținut cu un climat aparte prezintă o importanță deosebită și reprezintă totodată pentru multe specii limita nordică a arealului de răspândire. Diversitatea mare de elemente se datorează în primul rând varietății biotopilor, ceea ce a determinat existența a numeroase specii de câmpie joasă și chiar de stepă, precum și numeroase elemente caracteristice zonelor colinare, de regiuni carstice și montane.

2.3.4 Resurse de apă

Apele de suprafață

- Ape curgătoare – bazine hidrografice
- Lacuri naturale – Ochiul Bei
- Lacuri de acumulare
- Izvoare termo-minerale: in V. Cernei, la Băile Herculane – captate și folosite în scop curativ, satul Cuptoare – comuna Cornea, izvor necaptat, apă de mină la Ciclova Română

În limita suprafeței județului Caraș-Severin se dezvoltă o rețea hidrografică densă, însumând 2.464 km de cursuri de apă lungime totală codificată, distribuită bazinelor hidrografice a râurilor Timiș, Cerna, Nera, Caraș și sub-bazinul hidrografic Bârzava.

Caracterul morfologic predominant muntos al teritoriului județului, a determinat grefarea unei rețele hidrografice bine conturată, a căror principale caracteristici sunt prezentate în prezenta lucrare.

Datele consemnate provin din prelucrarea statistică a șirurilor de date brute, înregistrate prin măsurători directe la rețeaua de posturi hidrografice diseminate pe teritoriul județului, pe cursul principalelor râuri.

Apele subterane

Hidro-structurile carstice sunt frecvent identificate pe teritoriul județului legate cu precădere de hidrostructura Reșița - Moldova Nouă care este cea mai importantă unitate hidrogeologică din Carpații Meridionali, ocupând o suprafață de 700 km². Datorită grosimii mari a calcarelor, ele se dezvoltă atât deasupra cât și sub nivelul de bază, favorizând atât descărcarea descendentului cât și de tip ascendent (sub presiune), cu debite mari. Hidrostructura este drenată de mai multe bazine hidrografice.

* Extras din PATJ Caraș Severin, disponibil la https://www.cjcs.ro/dm_cjcs/portal.nsf/pagini/patj+parte+scrisa-00002C42?Open și https://www.cjcs.ro/dm_cjcs/portal.nsf/pagini/patj+parte+desenata-00002C46?Open

2.3.5 Seismicitatea zonei

Conform codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ s.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

2.4 Circulații

2.4.1. Analiza circulațiilor în zonă

La nivel național, legăturile între Oravița și alte puncte de interes se realizează astfel:

- DN 6 – traseul drumului: de la limita cu jud. Mehedinți – Mehadia – Armeniș – Caransebeș – Sacu până la limita cu jud. Timiș - Drum European E 70
- DN 57 - traseul drumului: de la limita cu jud. Mehedinți - Pojejena - Oravița - până la limita cu jud. Timiș
- DN 57A - traseul drumului: din Pojejena (DN 57) –până la Socol
- DN 57B - traseul drumului: din Oravița (DN 57) - Bozovici - Iablanița până la DN 6 0
- DN 57C /DN 57 - traseul drumului: din Naidăș –până la frontiera cu Serbia
- DN 58- traseul drumului: din Caransebeș (DN 6)- Reșița- până la Anina
- DN 58A - traseul drumului: de la limita cu jud. Timiș - Fârliug - Ezeriș până la Soceni (DN 58)
- DN-58B - traseul drumului: de la Reșița (DN 58)- Bocșa - Berzovia - Măureni – până la limita cu jud. Timiș
- DN 67D - traseul drumului: de la limita cu jud. Mehedinți – până la Băile Herculane - DN 6
- DN 68 - traseul drumului: de la Caransebeș (DN 6)-Oțelu Roșu- până la limita cu jud. Hunedoara

La nivel județean, legăturile cu alte localități se realizează pe drumurile: DJ 571C - Oravița (DN 57 km 151+800) - Ciclova Montana - Socolari - Potoc - Petrilova - Naidăș - Zlalița - Câmpia - Socol (DN 57A) DJ S71J- Oravița - Ciclova Montana - Ciclova Română DJ 573 - Oravița - Răchitova - Blădișoru de Jos - Halta Lișava - Ciudanovița - DJ581 (Jitin) DJ 573C- Oravița - DN 57B (km 5+600)- DN 57B (km 0+550)

Accesul auto și pietonal la parcela propusă se realizează din drumul național DN57, arteră principală de circulație, care traversează zona în studiu și mărginește amplasamentul pe latura sudică. Acest drum asigură legătura directă cu localitățile învecinate (spre exemplu satul Greoni) și facilitează integrarea amplasamentului în rețeaua de circulație existentă. Din DN 57 se poate accesa terenul în studiu prin intermediul unui racord, care traversează CF43986 (canal, aflat în proprietatea ANIF).

Platforma drumului național, în vecinătatea zonei studiate, are lățimea 7,00 m din care 2 x3,50 m parte carosabilă și 2x0,75 m acostamente cu zone verzi, în rambleu astfel fiind facilitată eliminarea apelor meteorice. Structura rutieră este de tip elastic cu o îmbrăcăminte asfaltică aflată într-o stare tehnică bună.

Traseul drumului național în zona studiată (extravilan loc. Oravița, parcela studiată începe de la km 40+721-40+997 dreapta și merge până la km 40+997 dreapta, pe partea dreaptă a drumului național DN 57 în sensul de creștere kilometrică.

2.4.2 Eliminarea disfuncționalităților

Prin actuala documentație PUZ se va asigura un acces suplimentar, care să deservească atât terenul în studiu (43981), cât și parcela din imediata vecinătate unde se află construcții cu funcțiune de turism și agrement (C.F. 43483). În acest scop se va interveni asupra profilului stradal aferent DN57 în zona indicată, conform plan de situație drumuri.

Accesul din drumul național la străzile și obiectivele amenajate se va realiza prin intersecția tip T propusă pentru amenajare la km 40+715. Intersecția va beneficia de benzi de decelerare, respectiv accelerare pe o lungime totală de 70 m pentru fiecare, precum și de

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Treoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

buzunare de stocaj a celor care vor sa intre dinspre localitate (50 m), respectiv a celor care vor ieși din zona aferentă PUZ-ului si vor merge in partea stânga (35 m). Razele de pătrundere în zona PUZ-ului de pe benzile de decelerare și accelerare vor fi de 25 m. Se vor amenaja 103 locuri de parcare în interiorul PUZ-ului dintre care 3 pentru autobuze și 8 pentru persoane cu handicap.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat se află în extravilanul Orașului Oravița și este în prezent neutilizat și neamenajat. Din punct de vedere juridic, se încadrează în categoria de folosință curți construcții, având suprafața totală de 39.293,00 mp și este în proprietatea UAT Oravița.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul se află într-o zonă cu funcțiuni industriale. Ținând cont de faptul că zona studiată este preponderent agricolă, gradul de ocupare al terenurilor cu fond construit este redus: construcțiile existente se află pe terenul care face obiectul PUZ-ului (C.F. 43981) și pe terenul din imediata apropiere (C.F. 43483).

Terenul este ocupat de construcții industriale și edilitare, conform C.F. 43981 și C.U. nr. 038/ 29.05.2025, după cum urmează:

- 43981 - C1: **Birouri** cu suprafața construită la sol de **226,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C2: **Birouri** cu suprafața construită la sol de **82,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C3: **Siloz** cu suprafața construită la sol de **488,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C4: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **853,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C5: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **849,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C6: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **875,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C7: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **851,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C8: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **851,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C9: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **599,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C10: **Grajd** cu suprafața construită la sol de **600,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C11: **Punct transformare** cu suprafața construită la sol de **8,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C12: **Castel apă** cu suprafața construită la sol de **152,00** mp, în regim de înălțime parter
- 43981 - C13: **Grup sanitar** cu suprafața construită la sol de **18,00** mp, în regim de înălțime parter

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

Indici teritorialii existenți

Suprafața totală a terenului	39.293,00 mp
Suprafața construită totală a construcțiilor existente	6452,00 mp
Suprafața totală liberă de construcții	32.841,00 mp
Circulații auto și pietonale în interiorul parcelei	7557,90 mp
Spații verzi / neutilizate în prezent	25.283,10 mp
Procent de ocupare a terenului existent	16,43%
Coeficient de ocupare a terenului existent	0,16

De asemenea, pe terenul învecinat se află două construcții cu funcțiunea de pensiune și bazin acoperit, precum și două bazine descoperite. Aceste clădiri constituie, în totalitatea lor, fondul construit al zonei studiate.

2.5.3 Asigurarea spațiilor verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este scos din uz, nu există zone de spații verzi amenajate. Vegetația prezentă pe teren este crescută spontan și poate fi îndepărtată pentru amenajări și / sau construcții ulterioare.

2.5.4 Principalele disfuncționalități

Popularea amplasamentului cu construcții trebuie să țină cont de existența unor canale ANIF care mărginesc limitele de proprietate sudică și estică, precum și de existența unei zone de protecție față de DN57, care mărginește latura sudică. Suplimentar, construcțiile noi vor avea în vedere aliniamentele generate de construcțiile deja existente pe teren, ținând cont exclusiv de cele care se vor păstra și reabilita.

În ceea ce privește circulațiile, zona studiată se caracterizează prin existența terenurilor arabile, la care accesul se realizează prin intermediul drumurilor de exploatare. Amplasamentul care face obiectul PUZ este totuși favorizat de imediata apropiere a unei artere majore de circulație, și anume DN 57. Dar pentru crearea unui acces care să deservească atât amplasamentul aferent PUZ (C.F. 43981), cât și parcela învecinată, populată cu clădiri având funcțiune turistică și de agrement (43483), va fi necesară o intervenție asupra DN57 și crearea unor benzi suplimentare, cu asigurarea unor profile transversale corespunzătoare.

Din punct de vedere al utilităților existente pe teren, în prezent, acesta este neutilizat. Există un foraj în zona de sud-vest a amplasamentului.

În concluzie, analiza situației existente indică următoarele disfuncționalități:

- Lipsa de întreținere și utilizare a terenului, în prezent
- Lipsa utilităților (apă și canalizare)
- Lipsa unor mijloace de transport pentru viitorii utilizatori (în prezent, accesul la teren se realizează exclusiv motorizat)

2.6 Echiparea edilitară

Conform Certificatului de Urbanism nr. 038 din 29.05.2025, sunt necesare avizele aferente CNAIR, ANIF, APM, ABAB, Enel Distribuție și Acvacaraș. În urma obținerii acestora, ulterior avizului de oportunitate, se va stabili cu exactitate existența rețelelor în zona studiată.

În urma studiului în teren și a informațiilor puse la dispoziție de către beneficiar, s-au constatat următoarele disfuncționalități:

- Fiind un teren extravilan, nu este dotat cu rețele de alimentare cu apă și canalizare.
- Alimentarea cu apă și canalizarea nu se realizează pentru amplasament

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
 Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
 Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
 Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
 Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
 Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

- Există în zonă rețele de energie electrică și telefonie
- Nu există rețea de gaze naturale

În concluzie, în prezent nu există o echipare edilitară corespunzătoare a zonei în studiu.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cu cadrul natural

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate sau plantații valoroase care să necesite să fie păstrate. Vegetația prezentă pe teren este crescută spontan și poate fi îndepărtată pentru amenajări și / sau construcții ulterioare.

Ținând cont de poziția și funcțiunea propusă a terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele construite (fond construit existent și propus) și cele rezervate spațiilor verzi (min 25% din suprafața terenului pentru construcții de agrement și turism, respectiv 10-15 mp / bolnav, conform Regulamentului General de Urbanism din 27.06.1996).

2.7.2 Evidențierea riscurilor

Clasificarea tipurilor de riscuri:

Riscuri naturale (hazardele naturale):

- riscuri climatice: furtuni, tornade, secetă, inundații, îngheț, avalanșe
- cutremure și erupții vulcanice
- riscuri geomorfologice: alunecări de teren, tasări de teren, prăbușiri de teren;
- riscuri cosmice: căderi de obiecte din atmosferă (cosmos), asteroizi, comete.
- riscuri biologice: epidemii

Riscuri (hazardele) naturale

Sunt manifestări extreme ale unor fenomene naturale, precum cutremurele, furtunile, inundațiile, seceta care au o influență directă asupra vieții fiecărei persoane, asupra societății și a mediului înconjurător, în ansamblu. Cunoașterea acestor fenomene permite luarea unor măsuri adecvate pentru limitarea efectelor – pierderi de vieți omenești, pagube materiale și distrugerii ale mediului – și pentru reconstrucția regiunilor afectate.

Riscurile (hazardele) naturale pot fi clasificate în funcție de diferite criterii, cum ar fi: modul de formare (geneza), durata de manifestare, arealul afectat etc.

- În funcție de geneză, riscurile naturale se diferențiază în: riscuri endogene și riscuri exogene. Riscurile ENDOGENE sunt generate de energia provenită din interiorul planetei, în această categorie fiind incluse erupțiile vulcanice și cutremurele.
- Riscurile EXOGENE sunt generate de factorii climatici, hidrologici, biologici etc., de unde categoriile de: hazarde geomorfologice, hazarde climatice, hazarde hidrologice, hazarde biologice naturale, hazarde oceanografice, hazarde biofizice și hazarde astrofizice.
- Riscurile GEOMORFOLOGICE cuprind o gamă variată de procese, cum sunt prăbușirile, tasările sau alunecările de teren, avalanșele.
- Riscurile CLIMATICE cuprind o gamă variată de fenomene și procese atmosferice care pot genera pierderi de vieți omenești, mari pagube și distrugerii ale mediului înconjurător. Cele mai întâlnite manifestări tip risc sunt furtunile care definesc o stare de instabilitate a atmosferei ce se desfășoară sub forma unor perturbații câteodată foarte violente.

Inundațiile au o largă răspândire pe glob, acestea produc mari pagube materiale și pierderi de vieți omenești. Sunt procese de scurgere și revărsare a apei din albiile râurilor în lunci, unde ocupă suprafețe întinse, utilizate de om pentru agricultură, habitat, căi de

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L

Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

comunicație, etc. Producerea inundațiilor este datorată pătrunderii în albie a unor cantități mari de apă provenită din ploi, din topirea bruscă a zăpezii și a ghețarilor montani, precum și din pânzele subterane de apă. Despăduririle favorizează scurgerea rapidă a apei pe versanți și producerea unor inundații puternice. În țara noastră, în ultimii ani, inundațiile au afectat aproape toate județele țării. O mare parte din pagubele înregistrate a fost datorată extinderii necontrolate a localităților în luncile râurilor și despăduririlor excesive.

Conform studiului privind atestarea localității Oravița ca stațiune turistică de interes național, factorii de risc pentru orașul Oravița și împrejurimi sunt după cum urmează:

Riscuri naturale:

Cutremure de pământ

Amplasamentul este situat într-o zonă de cutremure superficiale cu următoarele caracteristici:

- Intensitate seismică pe scara M.K.S: VII
- Parametri de zonare a seismicității teritoriului studiat conf. Normativ P.100/ 1992 zona „D” cu coeficienți de calcul: $T_c=0,7$ și $K_s=0,16$.
- Perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitate mai mare de 6 grade: 80-100 ani.

Riscul producerii unor dezastre și efectele lor în urma producerii unui cutremur de pământ îl reprezintă avariile la structurile de rezistență ale clădirilor.

Inundații

- Revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente de scurgere a albiilor
- Blocarea cu zăpoare sau plutitori a cursurilor de apă, a secțiunilor sub dimensionate a podurilor și a podețelor
- Distrugerea lucrărilor hidrotehnice (baraje, diguri) din cauza exploatării incorecte

Conform datelor ISU Semenic, Oravița de situează pe locul trei în clasamentul întocmit pe baza probabilității producerii de inundații din cauza scurgerilor de pe versanți. Acest tip de inundație se produce pe fondul manifestării unor ploi torențiale în arii restrânse, în lunile de vară, cu timpi de concentrare foarte scurți (20-60 minute).

Alunecări de teren

- Active care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare
- Reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie
- Inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere

Într-un clasament întocmit de ISU Semenic pentru județul Caraș Severin, Oravița se situează din punct de vedere al riscului producerii alunecărilor de teren pe locul doi.

Riscuri antropice:

Poluarea apei și solului

Activitățile industriale și lipsa unor sisteme moderne de epurare pot duce la contaminarea surselor de apă și a solului.

Infrastructura urbană

Clădirile vechi, rețelele de utilități învechite și drumurile deteriorate pot reprezenta pericole în caz de seism sau fenomene meteo extreme.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

Exploatarea resurselor naturale

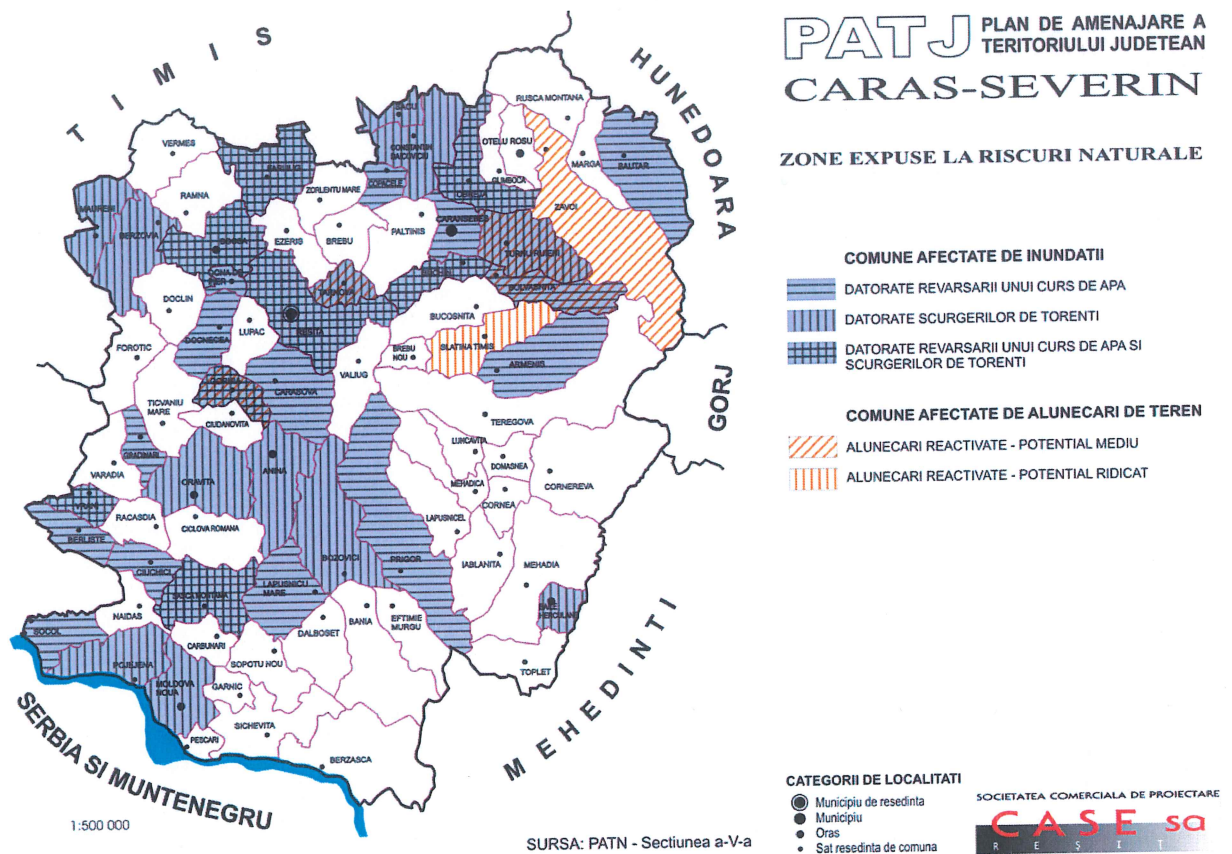
Exploatarea excesivă sau necontrolată poate duce la degradarea mediului și la instabilitate geologică.

Transportul și traficul

Traficul greu contribuie la poluarea aerului și la deteriorarea infrastructurii rutiere.

Depopularea și abandonul clădirilor

Scăderea populației și migrarea tinerilor spre orașe mai mari pot duce la abandonul unor zone, ceea ce favorizează degradarea urbană și creșterea riscurilor sociale.



2.7.3 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată și în vecinătățile acesteia nu există construcții valoroase. Fondul construit este rar și, excepție făcând amplasamentul și parcela învecinată, nu există alte construcții în imediata apropiere.

2.7.4 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu un potențial semnificativ din punct de vedere turistic și balnear, având în vedere prezența apelor termale și termominerale identificate în apropiere. Aceste resurse naturale conferă regiunii un caracter deosebit, favorizând dezvoltarea unor activități balneare și turistice, care pot contribui la valorificarea și atragerea vizitatorilor.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
 Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
 Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
 Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
 Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
 Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

Motivațiile turiștilor de a petrece o vacanță în zona orașului Oravița sunt foarte diverse: unii turiști caută odihna și relaxarea, alții aventura, unii turiști preferă natura, în timp ce alți turiști vor să descopere locuri noi sau sunt interesați de obiectivele cultural-istorice sau de manifestările culturale, așa cum reiese din enumerarea de mai jos. Amplasarea orașului Oravița într-un județ a cărei suprafață este în proporție de peste 10% încadrată în categoria "arii protejate", cu o floră și o faună considerate unice în Europa, reprezintă o atracție turistică deosebită:

În apropierea amplasamentului se regăsește, de altfel, o serie de obiective turistice, cum sunt, spre exemplu:

- *Teatru vechi Mihai Eminescu*
- *Prima Farmacie montanistică din România*
- *Muzeul de Etnografie, Etnologie și Folclor „Țara Carașului”*
- *Cascada Bigăr*
- *Linia feroviară Oravița - Anina*

2.8 Necesități și opțiuni ale populației

Terenul supus analizei face parte din proprietatea Orașului Oravița și este propus pentru a fi împărțit în zone distincte: **sănătate, turism și agrement**. Această soluție de zonificare are ca scop valorificarea potențialului zonei, creând un cadru favorabil dezvoltării unor activități diversificate, care să răspundă atât nevoilor comunității locale, cât și ale turiștilor.

2.8.1 Necesități ale populației

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din acest sector, precum și la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism. Propunerile acestora sunt analizate, iar cele considerate viabile, dacă există, vor fi preluate și integrate în prezenta documentație.

2.8.2 Opțiuni ale populației

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

Soluția propusă nu afectează trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

2.8.3 Punct de vedere al administrației publice locale

Pentru acest proiect se va obține Aviz de Oportunitate emis de administrația publică locală.

2.8.4 Punct de vedere al proiectantului PUZ

Având în vedere necesitățile zonei (și implicit, ale orașului), beneficiarul a inițiat elaborarea documentației "Elaborare Plan Urbanistic Zonal, zonă turistică, de agrement și pentru sănătate", care are ca scop re-funcționalizarea terenului studiat, reabilitarea clădirilor existente (în măsura în care acestea se vor păstra), precum și definirea normelor pentru eventuale construcții viitoare care se pot implanta pe teren.

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa acesta parcelă, în conformitate cu legislația în vigoare pentru tipul de funcțiuni cerute. Propunerea beneficiarilor este oportună și nu intră în conflict cu celelalte funcțiuni existente/propuse în zonă.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere dorința beneficiarului de a utiliza terenul la capacitate ridicată, rezultă oportunitatea realizării unei propuneri care să acomodeze funcțiuni diverse, dar interconectate: sănătate, turism și agrement. Aceasta se va realiza de către proiectant cu respectarea avizelor și recomandărilor din fiecare etapă parcursă de aceasta documentație, potrivit legilor în vigoare.

La elaborarea prezentei documentații P.U.Z. s-a ținut cont și de reglementările cuprinse în următoarele documentații de urbanism:

- P.U.G.-ul Orașului Oravița, în vigoare, prelungit prin HCL nr. 179 din 29.10.2018, în baza ordonanței de urgență nr. 51/2018 pentru modificarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene, până în data de 31.11.2023

- Documentație privind atestarea localității Oravița ca stațiune turistică de interes local
Studiul determină încadrarea orașului Oravița ca localitate de importanță turistică, în special prin prisma patrimoniului natural și istorico-cultural pe care îl deține, dar și prin profilul balneo-turistic al zonei și importanța regiunii turistice din care orașul face parte integrantă. La nivelul orașului – și al împrejurimilor, se pot dezvolta o serie întreagă de produse turistice, cum sunt: turismul cultural, de recreere, de odihnă și tratament, de afaceri, sportive și / sau itinerant.

- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Oravița 2017 – 2030

În prezent, orașul Oravița nu dispune de transport public. Acesta este necesar pentru a putea asigura tuturor locuitorilor din satele componente și aparținătoare acces la principalele puncte de interes, de serviciu sau personal, din oraș. În acest sens, se va înființa Serviciul de Transport Public, care va fi în gestiunea Primăriei Orașului Oravița.

- Studiile topografic și geotehnic

În scopul amenajării și re-funcționalizării terenului studiat, a fost realizată **ridicarea topografică**. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul orașului Oravița, indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

Conform **studiului geotehnic**, în suprafața terenului se găsește, până la cota -0.50, un strat de umplutură. Pământurile necoezive din amplasament, aflate între cotele -0.50 m...-3.00 m, sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie. Pământurile coezive, aflate între cotele -3.00 m...-5.00 m, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare. Astfel, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0.90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat la cota de -0.50 m. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar. Nivelul maxim absolut al apelor subterane se poate stabili numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe.

În documentație au fost respectate normele stabilite prin Legea 50/1991 și prin Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin, C.F. nr. 43981, terenul studiat se află în extravilanul localității și are categoria de folosință curți-construcții.

Propunerile P.U.Z. se vor corela cu reglementările P.U.G. UAT Oravița aprobat prin 82/18.11.1999, H.C.L. 179/29.10.2018 și prelungit conf. H.C.L. 192/04.12.2023, conform Certificatului de Urbanism nr. 038 din 29.05.2025 eliberat de Primăria Orașului Oravița.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale beneficiarului conform standardelor de calitate dorite.

3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

Prin implementarea proiectului se dorește transformarea spațiului existent neutilizat, într-o zonă de atracție și dezvoltare durabilă, pentru orașul Oravița și împrejurimi.

Principiul general de organizare a terenului în studiu a pornit de la clădirile existente pe teren, pe de o parte și, pe de alta, de la necesitatea de re-funcționalizare a acestuia, în scopul de a valorifica o caracteristică importantă a zonei și anume, potențialul balnear. În acest sens, amplasamentul va cuprinde mai multe subzone – partea centrală este dedicată funcțiilor de sănătate, turism și agrement (inclusiv un sistem de alei semi-pietonale) iar perimetral se va amenaja o zonă verde, care va funcționa atât în beneficiul utilizatorilor, cât și ca barieră funcțională (pentru intimitatea celor din incintă și barieră verde de protecție). Latura sudică a amplasamentului deservește pentru amenajarea platformelor auto, accese și locuri de parcare, atât pentru personal, cât și pentru utilizatori.

3.3.1 Funcțiuni propuse pe teren

Pentru clădirile existente și care se vor păstra pe teren, se propun funcțiuni administrative și de sănătate. Acestea vor fi convertite în clinici pentru asistența de specialitate și spații cu caracter administrativ / utilitare, care să le deservească pe primele. Suplimentar, se propune o zonă dedicată turismului (în limitele suprafeței construibile propuse), pentru utilizatorii clinicilor.

3.3.2 Amplasarea construcțiilor noi pe parcelă

Se va putea construi conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE anexate, în suprafața destinată pentru implantarea construcțiilor. Ținând cont de existența pe parcelă a unui fond construit, din care se vor păstra C1, C2, C3, C4, C6, C8 și se vor demola restul (în stare prea avansată de degradare pentru a mai putea fi utilizate / scoase din uz), orice construcție nouă se va amplasa astfel încât să se conformeze cu cele existente deja. Astfel că se va păstra aliniamentul de pe teren, impus de construcțiile amintite mai sus.

Amplasarea construcțiilor noi în teren se va realiza respectând condițiile de însorire din OMS 119/2014. De asemenea, clădirile se vor amplasa astfel încât să li se asigure accesul autospecialei în caz de urgență.

3.3.3 Spații verzi

Suprafața destinată spațiilor verzi a fost dimensionată în conformitate cu legislația în vigoare, asigurându-se astfel atât spații verzi de aliniament, cât și o zonă dedicată reprezentând peste 25% din suprafața totală a amplasamentului. Suprafețele verzi au atât rol de protecție și creare a intimității, cât și de spații verzi amenajate în beneficiul utilizatorilor.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

În prezent, amplasamentul nu prezintă plantații valoroase care să necesite menținerea sau relocarea acestora. Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote.

3.3.4 Căi de circulație

Accesul auto și pietonal la parcela propusă se realizează din drumul național DN57, arteră principală de circulație, care traversează zona în studiu și mărginește amplasamentul pe latura sudică. Acest drum asigură legătura directă cu localitățile învecinate (spre exemplu satul Greoni) și facilitează integrarea amplasamentului în rețeaua de circulație existentă. Din DN 57 se poate accesa terenul în studiu prin intermediul unui racord cu tub canal, care traversează CF43986 (canal, aflat în proprietatea ANIF).

Prin actuala documentație PUZ se va asigura un acces care să deservească atât terenul în studiu (43981), dar care să poată fi utilizat și de parcela din imediata vecinătate unde se află construcții cu funcțiune de turism și agrement (C.F. 43483). În acest scop se va interveni asupra profilului stradal aferent DN57 în zona indicată, conform plan de situație drumuri.

3.3.5 Interdicții de construire

Parcela este construibilă, dar se supune restricțiilor generate de existența, în apropierea amplasamentului, a drumului național DN 57, care generează o zonă de protecție din axul drumului.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la amplasamentul studiat se va realiza din drumul național DN57, care face legătura între Oravița și Greoni.

În cadrul intervenției propuse prin PUZ, se are în vedere organizarea unei rețele interne de circulație care să asigure conexiuni eficiente și sigure atât pentru traficul auto, cât și pentru cel pietonal.

Căile de circulație auto vor fi dimensionate corespunzător pentru a permite accesul facil al autovehiculelor de intervenție, inclusiv ambulanțe și autospeciale ale serviciilor de urgență (pompieri), conform normativelor tehnice în vigoare.

Circulația pietonală este asigurată prin amenajarea unei alei semi-pietonale, care facilitează accesul direct și facil către toate clădirile funcționale și spațiile verzi amenajate din cadrul ansamblului.

Pe latura sud-vestică a amplasamentului se propune amenajarea unei parcuri cu o capacitate totală de 103 locuri, dintre care 8 locuri vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități, amplasate în proximitatea clădirilor principale pentru a facilita accesul facil și sigur, iar 3 locuri de parcare sunt destinate autobuzelor, pentru a deservi grupurile organizate de vizitatori.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiată se află în extravilanul UAT Oravița fosta Fermă 9, având suprafața de 39.293,00 mp.

Zona reglementată este organizată în mod clar în funcțiuni complementare, delimitate spațial și funcțional, după cum urmează:

1. Zonă de sănătate, turism și agrement

Aceasta va include atât clădirile existente pe teren, cât și pe cele propuse. Amenajarea zonei va respecta planul de reglementări urbanistice și, în mod orientativ, propunerea de mobilare, cu

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

indicarea zonelor construibile și cu sugestii de amenajare. Ea va include următoarele categorii de subzone funcționale:

- Clădiri destinate activităților medicale, terapiilor de recuperare, tratament balnear și wellness. Această zonă reprezintă nucleul funcțional al ansamblului, fiind compusă din corpurile de clădire existente (și care se păstrează pe teren), cu regim de înălțime parter, maxim parter plus etaj (în cazul în care ulterior se consideră oportună supraetajarea unora dintre aceste corpuri). Clădirile sunt dispuse perimetral în jurul unor inserții de spații verzi interioare, conform propunerii de mobilare.
- Clădiri destinate activităților de cazare. Propusă în partea estică a amplasamentului, această zonă include unități de cazare destinate vizitatorilor, turiștilor și pacienților care beneficiază de servicii medicale și de agrement. Clădirile sunt amplasate în apropierea funcțiunilor principale pentru a facilita accesul și integrarea între zone.
- Zonă verde / de agrement. Va cuprinde totalitatea inserțiilor de zone verzi / amenajate în incinta complexului de clădiri pentru sănătate și turism, cu posibilitatea amenajării unui bazin în aer liber, a unor zone de relaxare și socializare. Această zonă este concepută pentru utilizare publică sau semi-publică și se adresează atât rezidenților temporari, cât și vizitatorilor ocazionali.

2. Zonă verde amenajată și de protecție

Zona perimetrală a ansamblului va fi ocupată de spații verzi plantate, cu rol de protecție vizuală, fonică și ecologică, dar și cu funcție estetică și de recreere. Aceasta contribuie la integrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și asigură o tranziție naturală între zonele construite și terenurile agricole din jur.

5. Zonă de circulație și acces

Aceasta va include aleile carosabile și pietonale, drumurile de incintă, platformele de întoarcere, parcare privată (103 locuri, din care 8 pentru persoane cu dizabilități și 3 pentru autobuze), precum și accesele auto din DN57. Circulațiile sunt proiectate conform normelor de siguranță rutieră și acces pentru intervenție.

Amenajarea propusă are ca obiectiv principal valorificarea potențialului natural și peisagistic al zonei, prin dezvoltarea unor funcțiuni sustenabile și integrate în contextul local, care să contribuie la:

- Diversificarea ofertei turistice a orașului Oravița și a împrejurimilor, prin crearea unui complex destinat recreerii, relaxării și tratamentului, atrăgând astfel un număr crescut de vizitatori pe termen scurt și mediu;
- Generarea de locuri de muncă permanente și sezoniere, în special în domeniile turismului, serviciilor, întreținerii, sănătății și administrației, având un impact pozitiv asupra ocupării forței de muncă din zonă;
- Stimularea economiei locale, prin atragerea de investiții, creșterea consumului de produse și servicii locale, și dezvoltarea unei rețele de colaborări cu producători și prestatori din regiune;
- Integrarea în circuitul turistic regional, cu posibilitatea de a fi inclus în trasee culturale și naturale din Banat, în proximitatea unor obiective de patrimoniu importante (precum Teatrul Vechi din Oravița, linia ferată Oravița–Anina, etc.);

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

- Crearea unui pol de atractivitate și identitate locală, ce poate funcționa ca un centru de referință pentru turism de sănătate și agrement în județul Caraș-Severin;
- Conservarea și valorizarea patrimoniului natural și construit, prin utilizarea sustenabilă a terenului, amenajări peisagistice specifice și arhitectură integrată în contextul local.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Suprafața	Mp	%
Suprafața totală a terenului	39 293.00	100%
Suprafață zonă servicii publice	20 524.30	52.25%
Suprafață circulații, parcări și acces auto	6 482.60	16.49%
Suprafață spații verzi și agrement	12 286.10	31.26%

INDICI TERITORIALI PROPUȘI

Procent de ocupare a terenului max. propus	30.00%
Coefficient de ocupare a terenului max. propus	1.00

La amplasarea clădirilor pe parcelă s-a ținut de clădirile existente, distanțele între acestea și cea / cele propuse, astfel că dimensiunea corpurilor de clădire (cazare) este determinată de amplasamentul lor, rezultat în urma asigurării drumului de acces auto și pietonal și realizarea de spații verzi amenajate generoase .

Regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi P+1E – pentru trei din cele șase corpuri care se păstrează, respectiv localizat S+P+3E pentru corpul de cazare propus. Amenajările se vor realiza conform planului de mobilare propus și anexat în partea desenată a documentației.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară implementarea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- Realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale
- Propunerea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului
- Colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății
- Se vor amenaja locuri de parcare în incinta proprietății, în corelare directă cu funcțiunea propusă și capacitatea estimată a obiectivului.
- În interiorul incintei, pe terenul de proprietate, va fi amenajată corespunzător o zonă destinată colectării și depozitării temporare a deșeurilor menajere, prin utilizarea europubelelor conforme. După punerea în funcțiune a complexului, beneficiarul are obligația de a încheia un contract cu o societate autorizată de salubritate, în vederea asigurării colectării și transportului periodic al deșeurilor menajere generate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situația existentă

Imobilele situate pe strada din prezentul proiect din Oravita nu sunt prevazute cu rețele de alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala.

Situația propusă

Pentru alimentarea cu apă a parcelelor din planul urbanistic zonal se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua existentă de pe strada DN57. Se propune amplasarea unui camin de vane CV3 la intersecția celor cu drumul național 57 și a unui hidrant suprateran DN80 pe capătul

<p>S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189 Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201 Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418 Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com</p>

rețelei. Rețeaua de apă propusă va fi din PE-HD DN110, PN10, PE100, va avea o lungime de 321 metri, 3 cămine de vane amplasate la intersecții și va conține 4 hidranți DN80.

Conducta de distribuție se va poziționa în teren la o adâncime conform detaliu de pozare conductă alimentare cu apă, iar în punctele obligate precum și în zona unde sunt necesare interconectări la rețeaua existentă, se vor adapta cotei acestora.

Traseul de conducte noi va fi prevăzut cu conductor metalic, continuu între cămine, având capetele înădite în fiecare cămin intermediar, pentru depistarea aliniamentelor, adâncimii de montaj și amplasamentelor lucrărilor nou executate, iar panglica de avertizare va fi la 30 cm deasupra conductei.

Rețeaua este de joasă presiune, asigurându-se o presiune minimă de 7 m H₂O pentru racordul utilajelor sau mașinilor de intervenție ale pompierilor. Pe conducta de serviciu se vor monta hidranți de incendiu echipați și marcați corespunzător. De asemenea se vor marca și căminele de vane. Distanța între hidranți va fi cea stabilită prin normativele în vigoare, măsurarea acesteia făcându-se de la primul hidrant existent pe rețeaua ce va rămâne în funcțiune, aflat în apropierea unui capăt al conductei proiectate. Numerotarea hidranților va fi făcută cu începere de la primul hidrant proiectat Hp1.

Pentru canalizarea menajeră a parcelelor din planul urbanistic zonal se propune extinderea rețelei de canalizare din rețeaua existentă a localității de pe drumul național 57 în căminul Menajer 1 propus pe această rețea de canalizare.

Rețeaua de canal propusă va fi din PVC-KG DN250 SN8, va avea o lungime de 328 metri, un număr de 9 cămine de vizitare amplasate la aproximativ 50 metri unul de celălalt. Pentru canalizarea pluvială a parcelelor din planul urbanistic zonal se propune colectarea apelor pluviale pe parcelele beneficiarilor în bazine de retenție. Apa colectată în bazinele de retenție ale fiecărei construcții se va folosi pentru udarea spațiilor verzi.

Pentru canalizarea pluvială a drumurilor și a zonei de parcuri din planul urbanistic zonal se propune extinderea rețelei de canalizare pluvială care va conține 22 guri de scurgere. Apa colectată cu ajutorul gurilor de scurgere se va trece printr-un separator de hidrocarburi, iar aceasta fiind convențional curată, se va stoca într-un bazin de retenție. Preaplinul bazinului de retenție se va deversa în canalul ANIF alăturat Drumului Național 57. Apa pluvială stocată în bazinul de retenție se va folosi pentru udarea spațiilor verzi din incinta PUZ-ului.

Rețeaua de canalizare pluvială propusă va fi din PVC-KG DN250 SN8, va avea o lungime de 580 metri, un număr de 11 cămine de vizitare amplasate conform planșei anexate.

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat are în apropiere rețele de energie electrică, pentru a fi în concordanță cu proiectele de specialitate și cu legislația în vigoare, va fi propus un bransament nou, adecvat funcțiunilor propuse.

Telecomunicații și televiziune prin cablu

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații, iar pentru asigurarea noii dezvoltări pentru rețelele de telecomunicații se vor realiza bransamente noi.

Alimentarea cu apă

Rețeaua de alimentare cu apă se realizează prin amplasarea de conducte de apă rece PE-HD PE100 PN10 DN 110, conform planșă instalații edilitare - PL01ED.

Canalizare menajeră

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189 Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201 Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418 Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

Rețeaua de canalizare menajeră propusă se realizează din conducte PVC-KG DN 250, cu scurgere gravitațională și cămine de vizitare, conform planșa instalații edilitare - PL01ED.

Canalizarea pluvială

Rețeaua de canalizare pluvială proiectată se va realiza din conducte PVC-KG DN 250 cu scurgere gravitațională și cămine de vizitare, colectând apele de pe suprafețele impermeabile, , conform planșa instalații edilitare - PL01ED.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

Colectarea deșeurilor se va face de către operatori de salubritate, conform contractului între beneficiar și prestatorul de servicii.

3.7. Protecția mediului

Asigurarea calității mediului se face prin măsuri diversificate ce vizează:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, poluare fonică, etc.)

Funcțiunile propuse în zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă-aer-sol. Activitatea de bază prevăzută în zonă, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării pe verticală.

-Epurarea și pre-epurarea apelor uzate

Sistematizarea terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, terase și de pe terenul amenajat să se facă fără a afecta proprietățile învecinate.

-Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul

-Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale și ridicate prin serviciul de specialitate. Punctul de colectare se va amenaja în interiorul proprietății.

-Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile libere neconstruite vor fi amenajate ca spații verzi. Procentul de spații verzi va respecta bilanțul teritorial propus.

-Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

-Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

-Valorificarea potențialului turistic și balnear

Funcțiunile propuse în zona studiată vor avea atât caracter turistic, cât și medical.

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediu: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrul Comerțului Timiș: J 35/ 1491/ 2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com

3.8. Obiective de utilitate publică

Tipuri de proprietate:

- Terenul analizat în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este proprietatea Oraşului Oraviţa şi face parte din domeniul public al unităţii administrativ-teritoriale.
- Tipul de proprietate nu se modifică prin implementarea PUZ-ului; se propune doar schimbarea destinaţiei urbanistice a terenului, în conformitate cu noile funcţiuni propuse (turism, agrement şi sănătate), fără afectarea regimului juridic de proprietate.

Deşeurile menajere

Colectarea selectivă a deşeurilor menajere se va face controlat, pe o platformă distinctă, amplasată la minim 10 m faţa de cea mai apropiată fereastră, în recipiente cu capac/europubele, rezistente pentru depozitarea exterioră a deşeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizată a localităţii, prin colectarea de către o firmă specializată în baza unui contract.

Se propune extinderea sistemului de colectare selectivă cu pubele îngropate, cu puncte amplasate adiacent spaţiilor rezidenţiale.

4. CATEGORIA DE COSTURI

Realizarea investiției propuse se va asigura prin alocarea de fonduri din surse proprii ale beneficiarului sau prin identificarea unei linii de finanțare.

Cheltuielile aferente realizării investițiilor și a racordării la utilități vor fi suportate în totalitate de către beneficiar.

5. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism – **Elaborare Plan Urbanistic Zonal „Zonă turistică, de agrement și pentru sănătate”** – propune o serie de intervenții urbanistice menite să valorifice un amplasament nefuncțional din extravilanul Orașului Oravița, prin reconversia funcțională a acestuia într-un spațiu atractiv, cu potențial ridicat de regenerare urbană și dezvoltare sustenabilă.

Scopul principal al PUZ-ului este crearea unui cadru coerent de dezvoltare pentru funcțiuni turistice, recreative și de sănătate, care să contribuie la diversificarea ofertei economice și sociale a orașului, prin atragerea de investiții, crearea de locuri de muncă și consolidarea identității locale. Proiectul susține dezvoltarea durabilă a zonei, prin integrarea armonioasă în contextul natural și urban existent, cu respectarea reglementărilor urbanistice și de mediu în vigoare.

Prin implementarea reglementărilor stabilite în prezentul PUZ se urmărește:

- dinamizarea unei zone cu potențial ridicat, în prezent neutilizată;
- integrarea în rețeaua de dezvoltare turistică a regiunii;
- asigurarea unei dezvoltări echilibrate, compatibile cu funcțiunile existente și cu strategiile locale de dezvoltare.

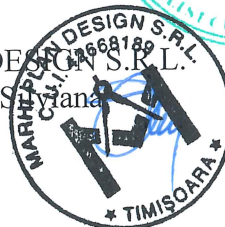
Documentația propune un set de reglementări urbanistice detaliate pentru zona studiată, care vor sta la baza elaborării documentațiilor de autorizare și a implementării investițiilor viitoare.

Prezentul studiu urmărește cunoașterea caracteristicilor amplasamentului, din punct de vedere al funcțiilor, fondului construit, relației cu vecinătățile, circulațiilor sau zonelor verzi, evidențiind potențialul și disfuncționalitățile existente.

Prin P.U.Z. propus, se urmărește ameliorarea sau eliminarea disfuncționalităților determinate, propunerile de regenerare a zonei, având ca scop creșterea calității vieții locuitorilor din zonă.

Întocmit
S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L.
Șef de proiect
Arh. Sabin Dușko Răciu

S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L.
Arh. Călnicean Ștefana



S.C. MARHI PLAN DESIGN S.R.L
Sediul: str. Sorin Titel, nr. 13-15, Ap. 02, Timișoara, jud. Timiș
Oficiul Registrului Comerțului Timiș: J 35/1491/2020; C.I.F.: RO42668189
Banca Transilvania Timișoara: RO78BTRLRONCRT0556340201
Trezoreria Timișoara: RO80TREZ6215069XXX026418
Mobil: 0755 822 122, E-mail: marhiplandesign@gmail.com