

VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE	Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE RESORT TURISTIC MUNTELE MIC
	Amplasament:	județul CARAȘ-SEVERIN, comuna TURNU RUIENI, stațiunea MUNTELE MIC, f.n.
	Beneficiar:	RAILEANU DAMIAN județul TIMIȘ, municipiul TIMIȘOARA, strada ROZELOR, numărul 5A
	Elaborator:	BIA DAN CINCU
	Data elaborării	DECEMBRIE 2020

Conform Certificatului de Urbanism nr. 14 din 13.05.2020 eliberat de Primăria comunei Turnu Ruieni, terenul este situat pe teritoriul administrativ al localității, în extravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în proprietatea UAT Turnu Ruieni și face obiectul unui contract de asociere între Consiliul Local Turnu Ruieni și beneficiarul prezentei documentații.

Conform datelor înscrise în Regimul Economic din Certificatul de Urbanism, zona în care este situat imobilului aferent CF nr. 34045 (numărul topo 3763/1/2/b/1/1/1/1/1/a/1/1/1/a/1/1/1/1/2- Lot 2) are folosința actuală de teren constructibil neîmprejmuit.

Imobilul conform PUG în vigoare se află în UTR s2 La Stana (conf.PUG în vigoare) și are o suprafață de 100.000 mp. La inventarierea limitelor afective ale localității a fost constatat lipsa operarii PUG în sistemul de cadastru. În consecința proprietatea este în actele reale în extravilan. Cee ce costa în UTR 2b conform PUG actual în vigoare va suporta modificări de contur și față de situația redactată a PUG și se va calibra în așa fel încât zona viitoare a acestui UTR să intre în intravilan. Se va urmări introducerea și mărirea intravilanului localității cu suprafața de 116.700mp de către primărie în conturul nou propus și adoptarea lui de către viitorul elaborator a noului PUG aferent localității.

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcări, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiză și a situației existente, a potențialului de dezvoltare turistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a terenului studiat. Proiectul are ca



scop realizarea de investiții în infrastructura de primire turistică cu funcțiuni de cazare și conexe, prin crearea unui complex de tip resort, în scopul creșterii numărului turiștilor care vizitează această zonă.

Se propune ca zona studiată să fie tratată în concordanță cu specificul zonei prin adoptarea unei arhitecturi montane. Prin prezentul plan urbanistic zonal se reglementează:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Planul Urbanistic General al Comunei Turnu Ruieni aprobat prin HCL;
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Turnu Ruieni aprobat.

Baza legală

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011;

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;

Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului

urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000;
Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Platoul montan a oscilat ca tip de proprietate din domeniul Comunității de Avere, domeniul privat al unor unități economice, sau persoane fizice, până în prezent, când s-a constituit în domeniul Comunei Turnu Ruieni. Se pot distinge în conformarea și amplasarea construcțiilor, etapele evolutive ale zonei turistice, de mai jos:

- perioada de dinainte de 1945, când au apărut primele construcții, fără a se prefigura intențiile de stațiuni, fiind exploatate îndeosebi condițiile cadrului natural care oferea trasee de drumeție în Masivul Țarcu, vânătoare și pescuit, izolat sporturi de iarnă. Se foloseau accese deosebit de dificile, folosindu-se animale de povară, căruțe sau tractoare, dar mai ales drumețiile pe poteci de munte. Toate cabanele erau izolate, de lemn cu învelitoare de tabla, urmărind deschiderea spre peisaj.
- perioada 1945 - 1990, când încep să se manifeste valențele de stațiuni, încep în sistem de investiții de stat să se realizeze primele unități de turism, hoteluri, case de vacanțe ale întreprinderilor, cantoane silvice de protocol și vânătoare, păstrăvării. Drumurile se asfaltează (Turnu Ruieni - Borlova), în jurul anilor 1970-1971 se realizează telescaunul Borlova - Valea Craiului - Muntele Mic și se deschide un drum (greu practicabil) cam pe același traseu cu cel folosit ca organizare de șantier. Se realizează lacul de acumulare Poiana Mărului, care are multe implicații asupra zonei și, fapt important, se pune pentru prima dată problema unui complex turistic montan format din zona alpină Muntele Mic și „bază” localitatea Poiana Mărului, cu legătură printr-un telescaun pe Valea lui Scorillo.
- 1990 până în prezent - se caracterizează prin explozia caselor de vacanță și pensiunilor în sistem privat (individual) în aceleași condiții de dotare tehnico-edilitară, drumuri, în general, în detrimentul unui procent de ocupare recomandat (în creștere), cu implicații negative asupra dezvoltării de perspectivă.

Pentru menținerea specificului zonei, prin Planul Urbanistic Zonal se propune completarea imaginii urbane prin realizarea unui resort turistic complex, care să acopere toate funcțiunile necesare unui astfel de program de arhitectură.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Stațiunea Muntele Mic reprezintă un centru polarizator pentru sporturile de iarnă și se află pe teritoriul administrativ a 2 comune-Turnu Ruieni și Zăvoi, cuprinde un teritoriu în cea mai mare parte liber, situat pe platoul alpin al Muntelui Mic, o pășune alpină (utilizată ca atare de către

locuitorii celor 2 comune) delimitată de liziera unei păduri de conifere. Ca altitudine, se află între 1450-1800m, cu un nucleu construit în 1936, format din cabane forestiere și militare.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul comunei Turnu Ruieni, în golul alpin al așezării montane Muntele Mic. Terenul se află pe parcursul drumului DJ 608A, care leagă Caransebeșul de satele aparținătoare comunei Turnu Ruieni, și care continuă până pe platoul montan al domeniului schiabil Muntele Mic, în zona construită.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la Nord- drumul DJ 608A și teren proprietate privată statul Roman identificat prin numărul topo 3763/1/2/b/1/1/1/1/1/a/1/1/1/a/1/1/1/1/1, pe o lungime de aproximativ 177 m;
- la Sud și Vest- teren proprietate privată statul Roman identificat prin numărul topo 3763/1/2/b/1/1/1/1/1/a/1/1/1/a/1/1/1/1/1, pe o lungime de aproximativ 490 m.
- la Est- drumul DJ 608A.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona turistică alpină Muntele Mic beneficiază de o panoramă circulară asupra văilor, cu o vedere deschisă spre pantele munților și având căi de acces din direcții diferite (Poiana Mărului, Borlova).

Cadrul natural al zonei este deosebit de favorabil dezvoltărilor turistice, pornind de la nuclee existente, orientând dezvoltările de intravilan pe direcția care se implică la minim în imaginea de ansamblu a platoului alpin, care urmărește limita pădurii, cu pante line și ferite de viscole.

Masivul Muntele Mic este constituit dintr-un fundament de cristalin autohton și din depozite mezozoice care intră în contact cu bazinul neogen al Caransebeșului. Caracteristic pentru Muntele Mic sunt intruziunile de granit, care formează benzi orientate pe direcția lanțului muntos. În proporție mai mică, se găsesc și separațiuni de roci bazice - granodiorite, diorite, gabro-peridotite și serpentinite. Peste cristalinul autohton sunt dispuse sedimente.

Muntele Mic are un suport masiv, din roci metamorfice, peste care se dispun roci sedimentare, iar la suprafață se găsește o cuvertură de coluvii constituită din blocuri mari de rocă desprinse și înglobate în masa de argilă și nisipuri. Terenul de pe platou este caracterizat de o aglomerare de roci stâncoase, cu blocuri diverse, erodate, cu interspații umplute de nisipuri, praf argilos și argile, rezultate din acțiunea distructivă a agenților fizici și chimici. Dispoziția blocurilor stâncoase, neuniformitatea litologică a materialului de umplere, precum și raportul cantitativ neuniform, izvoare dese și nivel de apă freatică neuniform, fac greu de raionat geotehnic întreg platoul. Teoretic platoul are un teren foarte bun de fundare cu capacitate portantă superioară - stâncă, dar există posibilitatea intercalării de terenuri de altă natură sau zone de turbării cu cote foarte variabile de adâncime, care pot conduce la tasări inegale. Dacă suprafața construită se întinde pe pante abrupte ale terenului sau pe zone stâncoase, este necesar a se lua în considerare stratul de zăpadă de până la 2-3 metri care se poate acumula lângă clădire. Sunt de asemenea necesare măsuri de protecție a

clădirilor la posibile dislocări de roci degradate din amonte de sit.

Capacitatea portantă a terenului este cuprinsă între 1,8-2,5 kgf/cmp pe zone de argile, nisipuri și de 4,5 kgf/ cmp pe zone stâncoase. Sarcina dată de vânt este de 50kg/mp pentru Muntele Mic, iar sarcina din zăpadă este de 255kg/mp. Adâncimea de îngheț este de 1,8m, iar zona seismică este 6.

Dealurile piemontane au un subsol dur, peste care se suprapun straturi de aluviuni, roci de eroziune, alternând cu argile, lucru ce favorizează alunecările de teren.

II.4 CIRCULAȚIA

Terenul se află pe parcursul drumului DJ 608A, care leagă Caransebeșul de satele aparținătoare comunei Turnu Ruieni, și care continuă până pe platoul montan al domeniului schiabil Muntele Mic, în zona construită. Urcarea spre platou se face pe un finisaj din dale de beton până aproape de Plaiul Mare - culmea Jigoarei, după care drumul se degradează, menținând un gabarit constant de 2 benzi/sens. În zona modernizată, de la stația de telescaun pe valea Craiului, o parte din amenajările rutiere sunt pe cale de distrugere, spălate de apele din vale sau cu alunecări de pietre din amonte.

Accesul în zona de stațiune este momentan nerezolvat, iar circulația se face pe drumuri de pământ. Drumurile existente sunt executate în majoritate prin grija a localnicilor, în funcție de punctul de interes.

Din punct de vedere al locurilor de parcare nu există o sistematizare și o analiză generată în funcție de capacitatea de cazare în cadrul stațiunii. Sistematizarea pe verticală a stațiunii nu este organizată coerent.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pe care se implementează Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 100.000 mp și este sub forma unui triunghi, cu o declivitate de la Nord la Sud ce variază între 25 și 40 m.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zonă studiată

Terenurile adiacente sunt libere de construcții. În amonte de terenul studiat, la aproximativ 1 km parcurși pe DJ 608A, se dezvoltă complexul turistic din golul alpin Muntele Mic. Zona este caracterizată de prezența unor imobile dedicate cazării de tip hotel și pensiune cu regimul de înălțime variabilă între P+1+M - P+4, existând chiar și o construcție S+P+10.

Relaționări între funcțiuni

Construcțiile propuse nu sunt de natură să împiedice desfășurarea activităților specifice funcțiunilor din zona analizată.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelele de pe versantul sudic al Muntelui Mic sunt libere de construcții și sunt acoperite de vegetație mică și medie, de tip alpin. În general, construcțiile edificate în zonă ocupă un procent de 60-80% din suprafața terenului aferent.

Aspecte calitative ale fondului construit

O parte din construcțiile existente se află într-o stare bună, însă majoritatea imobilelor sunt neterminat, fiind degradate de intemperii.

Asigurarea cu servicii a zonei

De-a lungul drumului de acces se regăsesc tonete și chioșcuri pentru

prestări servicii, ce adăpostesc centre de închiriere echipamente sportive sau de servire a mesei de tip „fast food”. Imobilele dedicate cazării au organizate în cadrul structurii turistice restaurante și locuri de luat masa.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat este amplasat la limita unui gol alpin de peste 1400 m altitudine și care nu este propice dezvoltării vegetației înalte. Situl ce face obiectul prezentei documentații este neamenajat și acoperit cu vegetație joasă spontană. Terenurile aflate la Sud și Est fac parte dintr-un versant împădurit.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

În secțiunea V a PATN, apare un risc de inundații dat de scurgerile de torenți pe versanții de pe Muntele Mic.

Risc de căderi de piatră sunt sesizate în zona complexului turistic Muntele Mic și pe drumul de acces dinspre Borlova spre golul alpin, de la grupurile granitice de suprafață în curs de erodare, și a intercalării blocurilor de stâncă cu teren argilos.

Riscuri de avalanșe sunt consemnate pe panta abruptă a versanților cursului superior al Râului Sebeș, pe drumul de acces spre platou. De regulă, stratul de zăpadă din platoul montan se întărește la suprafață după contactul cu vântul aspru sau cu soarele, făcând să apară o crustă înghețată pe tot platoul alpin. Riscul de avalanșe apare pe zone neîmpădurite din aval de stațiune, chiar pe traseu telescaun, spre valea Craiului și drumul de acces spre stația de telescaun.

Vânturi dominante puternice apar pe axa SV-NE, ducând la viscolirea zăpezii în sezonul de iarnă pe platoul Muntele Mic. Viscolirea afectează traseul drumului DJ 608 și cel al telescaunului din platoul deschis al Muntelui Mic. Altitudinea înaltă nu permite plantații de protecție eficiente, așa că soluția de remediere este cu protecții artificiale din panouri pe traseul DJ 608.

1.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd bransamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirectionată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Ogașul de suprafață prezent pe proprietate va fi colectat și transformat într-un heleșteu natural regularizat. Acesta va fi utilizat de asemenea și ca rezervor natural de stocare a apei de incendiu pentru autospecialele de intervenție PSI, fiind asistat de un drum pentru acestea.

Alimentarea cu apă naturală a investiției se va face prin bransarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipată cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de

cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios deposite adiacent stației de epurare.

Serviciile de piscină și spa vor fi echipate cu sisteme de recirculare/pompare/tratare proprii. Apa uzată din plaja acestora va fi direcționată în rețeaua de canalizare menajeră.

Încălzirea investiției va fi realizată pe fiecare modul cu pompe de căldură independente. Soluția este oportună deoarece demararea întregii investiții se va face etapizat începând cu zona de restaurant și servicii.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic, prezenta fază de Plan Urbanistic Zonal având caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției.

Insumate se menționează următoarele lungimi de rețele:

- rețea electrică internă 1200m 12kv
- rețea iluminat incintă 1800m
- rețea alimentare cu apă până la proprietate 1500m
- rețea alimentare cu apă pe proprietate 1500m
- rețea canalizare pe proprietate 1500m
- rețea hidranți 1500m

Nu există surse de poluare, decât cele legate de activitatea umană.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 14 din 13.05.2020 emis de Primăria comunei Turnu Ruieni, este permisă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investițiilor propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului

Noile reglementări urbanistice vor conduce la consolidarea imaginii zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul va stabili un nou standard pentru calitatea fondului construit.

Elaboratorul PUZ consideră această investiție favorabilă pentru susținerea turismului din zonă.

CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a terenului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drum și gol alpin. A reieșit că terenul are o formă triunghiulară cu declivitate către DJ 608A, pe direcția Nord-Sud.

Din studiile geotehnice realizate în complexul turistic Muntele Mic reiese faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite.

Raportat la solicitarea din tema de proiectare elaborată de beneficiar, au fost studiate trei variante posibile de amplasare, astfel:

Varianta V1 - în care pe teren nu se implementează nimic, acesta rămânând în continuare teren de pajisti , având în acest mod un grad inferior de utilizare.

Varianta V2 - cu un grad intens de utilizare, mai dens la volumul construit, cu următoarea structurare a investiției:

UTR 1 : S constructii pentru servicii S 3742 (mp) inaltime 4 (m)

UTR 2 : P si Cc - parcuri si căi de circulații in suprafața de S 13170 (mp) cu înalțime de 5 m

UTR 3 : T constructii pentru turism in suprafața de 5077 (mp) cu inaltime de 15 m

UTR 4 Constructii pentru turism in suprafața de 6457 cu inaltime de 15 m

UTR 5 A constructii pentru agrement si recreatii sportive , servicii in suprafața de 11514 (mp) in suprafața de 15 m

UTR 6 T construcții pentru turism in suprafața de 7291 cu inaltime de 15 m

UTR 7 T construcții pentru turism in suprafața de 4969 cu înalțime de 15 m

UTR 8 - construcții pentru turism + spatiu verde in suprafața de 35 030 mp cu inaltime de 15 m

UTR 9 construcții pentru turism in suprafața de 12750 mp cu inaltime de 15 m

Varianta V3- avand o utlizare a proprietatii in asa fel incit zona naturala sa fie intru raport optim fata de zona construita. cu următoarea structurare a investiției:

Zona studiată va avea următoarele unități teritoriale de referință:

UTR 1: S - construcții pentru servicii

UTR 2: P și Cc - parcuri și căi de circulații

UTR 3: T - construcții pentru turism

UTR 4: T - construcții pentru turism

UTR 5: A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii

UTR 6: T - construcții pentru turism

UTR 7: T - construcții pentru turism

UTR 8: Sv - spații verzi, parcuri și perdele de protecție

UTR 9: T - construcții pentru turism

- Construcții pentru turism- cazare, servicii de alimentație publică, agrement și sport.

- Circulații pietonale și auto, parcuri, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor, construcții și echipamente edilitare.

- Carosabil, rigole, circulație pietonală, piste de biciclete, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.

În urma analizei se consideră optimă varianta 3, din următoarele

considerente:

- În UTR 8 întreaga suprafață va fi liberă și va fi destinată spațiului verde respectiv un parc amenajat
- Și UTR 6 va avea redusă suprafața construcțiilor destinate turismului de la 13 construcții la 6 construcții destinate turismului cu un regim de înălțime de 15 m .

Suprafața de 100 000 mp reglementată prin prezenta documentație este destinată exclusiv Dezvoltării Resortului Turistic Muntele Mic .

UTR 3, UTR 4, UTR 6, UTR 7, UTR 9

T - CONSTRUCȚII PENTRU TURISM

Destinația acestor terenuri va fi pentru Construcții pentru turism – cazare în unități individuale sau colective, restaurant, servicii administrative, săli de ședință. De asemenea vor avea și funcțiuni complementare cum ar fi : Spații destinate alimentației publice, circulației pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor, construcții și echipamente edilitare. Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P pentru construcțiile destinate cazării în regim individual, și D+P+3M pentru pensiune cu cazare colectivă cu zona de restaurant destinată turiștilor.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața constructibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

Pentru UTR 2: P și Cc – parcări și căi de circulații

Se vor amenaja Teren de sport și parcare subterană

UTR 5

A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii
Construcții pentru agrement, piscină, teren de sport, spa și alte asemenea construcții .

III.2 PROPUNERI ALE PUG

Conform extrasului de Carte Funciară 34045, imobilul are folosința actuală de teren neîmprejmuit.

Conform reglementărilor PUG Turnu Ruieni și PUZ - Zona Turistică Poiana Mărului- Zăvoi, Muntele Mic, terenul este situat în extravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și aparține UTR s2 (conf. reglementărilor grafice din PUG în vigoare). Limitele și conturul acestuia va fi retusat prin acesta reglementare în vederea menținerii suprafeței din PUG dar cu o corelare a formei acestuia în vederea introducerii întregii proprietăți în acest UTR.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Propunerea de dezvoltare ca stațiune turistică se bazează atât pe prezența elementelor naturale deosebite-pădure, circuri glaciare, pășuni alpină cu zone de stânci- cât și pe o dezvoltare integrată, cu inserarea elementelor construite prin înglobarea elementului natural și punerea în valoare a perspectivelor spre lanțurile muntoase și văile înconjurătoare.

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Prin investiția propusă se va realiza/mentine o zonă peisagistică cu valențe de parc dendrologic în care se va planta vegetație nouă, 2500 arbori, constând în arbicultură de cedru, mesteacan, plop roșu, negru, alb și tei. Amplasarea acesteia se va face la nordul proprietății fără să

afecteze vizual sau sa influenteze insoirea cladirilor asigurand o utilizare judicioasa a efectului de insoire pe perioada iernii.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aspecte critice privind desfășurarea circulației în cadrul zonei

Accesul rutier se face din drumul național DJ 608A care necesită modernizare. Există probleme deosebite de trafic, blocaje rutiere în desfășurarea circulației în zonă, în special prin parcare autoturismelor pe acostament în sezonul de iarnă. Drumul existent este neconform standardelor de rulare în condiții de siguranță, profilul transversal fiind subnormat pentru traficul pe două sensuri.

Accesul pe teren se va face controlat cu barieră din drumul DJ 608A situat în estul proprietății, iar pe teren se vor organiza parcări pentru clienți. Se vor asigura parcări supraterane de descărcare a turiștilor, de asigurare a restaurantului și serviciilor. Adiacent, pentru turiștii resortului se va asigura o parcare subterană (amplasată sub terenul de sport descoperit) asigurând un număr de 450 locuri de parcare, conform destinației turistice.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației

Fiind vorba de un complex turistic montan, nu există trafic greu, însă, ocazional, către Muntele Mic se organizează excursii turistice în grup, fiind necesară realizarea unei parcări cu destinată autocarelor de mari dimensiuni și microbuze. Aceasta va fi asigurată adiacent parcării subterane, în sudul amplasamentului, cu acces direct din DJ, în așa fel încât să nu afecteze vizual și fonic cazarea de pe resort.

Incomodări între tipuri de circulație, dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei

Nu va fi nevoie și nici nu este posibilă dezvoltarea circulațiilor feroviare sau navale.

Necesități de modernizare a traseelor existente, de realizare a unor artere noi

Este necesară modernizarea drumului DJ 608A ce face legătura cu Turnu Ruieni. Este posibilă organizarea unei circulații cu sens unic, cu urcare către Șaua Jigoriei și coborâre făcând buclă prin complexul turistic.

În interiorul parcelei se vor amenaja drumuri și parcări pentru utilizatorii clădirilor.

Capacități și trasee ale transportului în comun

Nu există transport în comun în imediata apropiere.

Intersecții cu probleme

Nu este cazul.

Priorități

Actualele capacități de transport auto nu sunt suficiente cantitativ sau calitativ, de aceea vor fi necesare modernizări ale suprafeței carosabile. Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată va avea următoarele unități teritoriale de referință:

- UTR 1: S - construcții pentru servicii
- UTR 2: P și Cc - parcări și căi de circulații
- UTR 3: T - construcții pentru turism
- UTR 4: T - construcții pentru turism



UTR 5: A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii

UTR 6: T - construcții pentru turism

UTR 7: T - construcții pentru turism

UTR 8: Sv - spații verzi, parcuri și perdele de protecție

UTR 9: T - construcții pentru turism

	Regim	S (mp)	inaltime (m)
Lot 1	Servicii	3742	4
Lot 2	Agrement / parcaj	13170	5
Lot 3	Turism	5077	15
Lot 4	Turism	6457	15
Lot 5	Agrement	11514	15
Lot 6	Turism	7291	15
Lot 7	Turism	4969	15
Lot 8	Agricol / parc	35030	
Lot 9	Turism	12750	15
	TOTAL	100000	

Cu urmatorii indici de teren:

Suprafata teren	100000	mp
Suprafata construita propusa	28220	
Suprafata construita desfasurata propusa	65900	
POT	4	%
CUT	1	
Circulatii pietonale	2000	
Circulatii auto	4000	
Parcari supraterane	3000	
Zone verzi	62780	

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd branșamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirecționată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Ogașul de suprafață prezent pe proprietate va fi colectat și transformat într-un heleșteu natural regularizat. Acesta va fi utilizat de asemenea și ca rezervor natural de stocare a apei de incendiu pentru autospecialele de intervenție PSI, fiind asistat de un drum pentru acestea.

Alimentarea cu apă naturală a investiției sa va face prin branșarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipata cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios depozitate adiacent stației de epurare.

Serviciile de piscină și spa vor fi echipate cu sisteme de recirculare/pompare/tratare proprii. Apa uzată din plaja acestora va fi direcționată în rețeaua de canalizare menajeră.

Încălzirea investiției va fi realizată pe fiecare modul cu pompe de căldură independente. Soluția este oportună deoarece demararea întregii investiții se va face etapizat începând cu zona de restaurant și servicii.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic, prezenta fază de PUZL având caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale.

Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere constituie mijloace moderne de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.

Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de execuție care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime și încadrarea în specificul local.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșa referitoare la proprietatea asupra terenurilor au fost determinate terenuri proprietate publică și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

Suprafața totală va fi dezmembrată după cum urmează:

	Regim	S (mp)	inaltime (m)
Lot 1	Servicii	3742	4
Lot 2	Agrement / parcaj	13170	5
Lot 3	Turism	5077	15
Lot 4	Turism	6457	15
Lot 5	Agrement	11514	15
Lot 6	Turism	7291	15
Lot 7	Turism	4969	15
Lot 8	Agricol / parc	35030	
Lot 9	Turism	12750	15
		100000	

Toate proprietatile ramin proprietate privata. Se vor trece proprietati in domeniul public. Pe acestea se vor asigura/institui servituți de trecere în așa fel înât fiecare proprietate să aibe asigurat accesul la drumul județean.

CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează funcțiunile cuprinse pe amplasamentul studiat, ținând seama de prevederile din Planul Urbanistic General al comunei și a PAT generate de Consiliul Județean Caraș-Severin în această zonă de interes.



IV.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SA SUSȚINĂ IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE PROPUȘ

Dezvoltarea propusă nu necesită intervenții ale administrației publice locale.

În sarcina investitorului vor cădea investițiile în proiectarea ansamblului propus și dezmembrarea ulterioară a terenului în unități teritoriale de referință. Acesta va finanța și realiza sistematizarea terenului, accesul pe teren, drumurile de incintă, parcurile, împrejuririle și racordurile la utilități.

IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerile de dezvoltare avansate în cadrul proiectului fac parte dintr-o investiție privată, iar finanțarea tuturor amenajărilor propuse va cădea în sarcina investitorului.

IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de ministerul de resort. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul reactualizării PUG.

Selecția alternativelor

Analiza a fost efectuată pe două alternative, cea de bază și cea cu implementarea *Planului Urbanistic Zonal Construire Resort Turistic Muntele Mic*. Alternativa de bază este cea în care situația în zona eligibilă rămâne neschimbată față de soluția fără *PUZ*. Este alternativa fără acțiune, cea a unui scenariu care păstrează status-quo.

Proiecțiile în această situație se bazează pe extrapolarea unor tendințe existente în prezent sau pe adoptarea unor măsuri impuse de situații punctuale.

Implementarea *PUZ Construire Resort Turistic Muntele Mic* este alternativa propusă, prin care la nivelul stațiunii Muntele Mic administrația locală își va putea atinge obiectivele de dezvoltare prin dezvoltarea stațiunii montane.

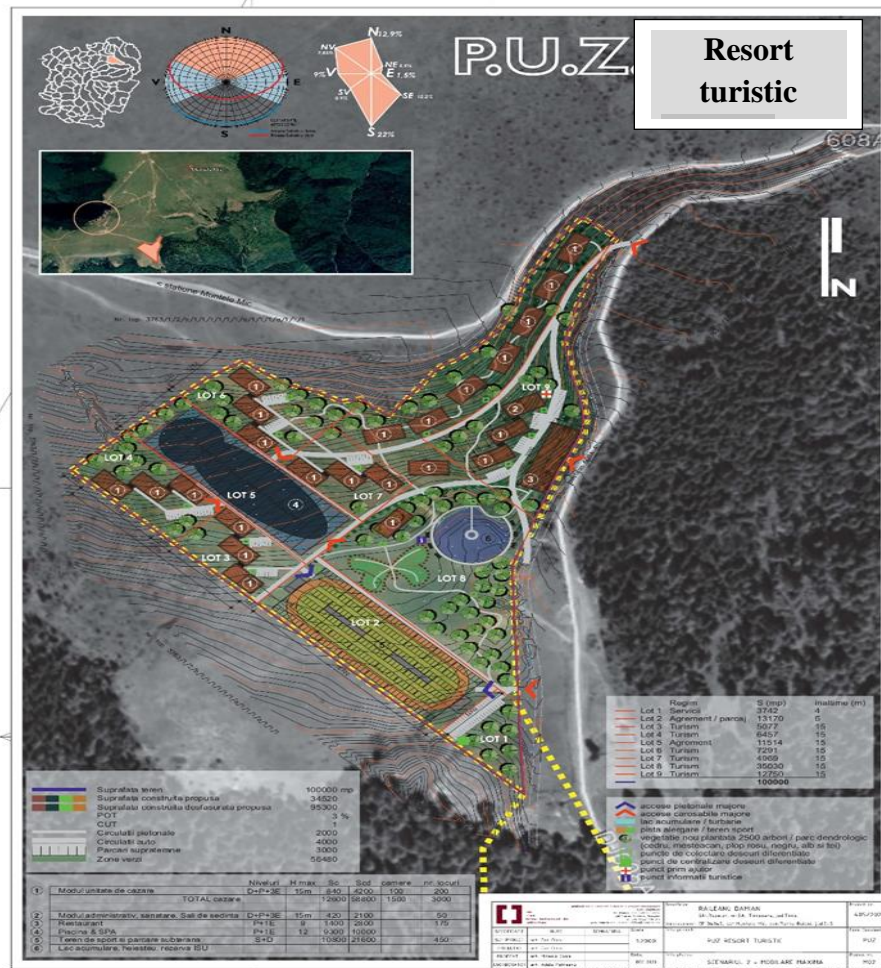
De aceea, având în vedere caracterul distinct ecoturistic al proiectului, cu integrarea armonioasă și conservarea habitatelor Natura 2000 existente, cărora li se conferă și un caracter educațional sprijinim aprobarea acestuia. Considerăm că realizarea sa, va da o pată de culoare sitului Natura 2000 Munții Țarcului și Masivului Muntele Mic și va constitui un exemplu foarte bun de integrare, conservare și folosire în scopuri educaționale ale unor segmente de ecosisteme într-un proiect ecoturistic local.

Scopul evaluării alternativelor este acela de a se realiza documentarea și evaluarea în teren a factorilor de mediu posibil a fi impactați, de la etapa de proiectare, evaluare și apoi implementare.

Alternativele de Plan pot fi alese astfel încât alternativa finală să prezinte un impact cât mai scăzut asupra factorilor de mediu. Pentru a stabili alternativele se pot lua în calcul următoarele variante de Plan raportate la factorii de mediu dar în special la cei de biodiversitate respectiv habitate și specii ținta pentru Situl Natura 2000 ROSCI 0126 Munții Țarcu.

Varianta **V0** – în care pe teren nu se implementează nimic, acesta rămânând în continuare teren de pajisti , având în acest mod un grad inferior de utilizare.

Varianta V1 – cu următoarea structurare a investiției:



- UTR 1 : S constructii pentru servicii S 3742 (mp) inaltime 4 (m)
- UTR 2 : P si Cc – parcare si căi de circulații in suprafața de S 13170 (mp) cu inalțime de 5 m
- UTR 3 : T constructii pentru turism in suprafața de 5077 (mp) cu inaltime de 15 m
- UTR 4 Constructii pentru turism in suprafața de 6457 cu inaltime de 15 m
- UTR 5 A constructii pentru agrement si recreatii sportive , servicii in suprafața de 11514 (mp) in suprafața de 15 m
- UTR 6 T construcții pentru turism in suprafața de 7291 cu inaltime de 15 m

- UTR 7 T construcții pentru turism in suprafata de 4969 cu inaltime de 15 m
- UTR 8 – **construcții pentru turism** + spatiu verde in suprafata de 35 030 mp cu inaltime de 15 m
- UTR 9 construcții pentru turism in suprafata de 12750 mp cu inaltime de 15 m

Varianta V2- cu următoarea structurare a investiției:



Zona studiată va avea următoarele unități teritoriale de referință:

UTR 1: S - construcții pentru servicii

UTR 2: P și Cc – parcări și căi de circulații

UTR 3: T - construcții pentru turism

UTR 4: T - construcții pentru turism

UTR 5: A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii

UTR 6: T - construcții pentru turism

UTR 7: T - construcții pentru turism

UTR 8: Sv - spații verzi, parcuri și perdele de protecție

UTR 9: T - construcții pentru turism

- Construcții pentru turism- cazare, servicii de alimentație publică, agrement și sport.
- Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor, construcții și echipamente edilitare.
- Carosabil, rigole, circulație pietonală, piste de biciclete, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.

În urma analizei se consideră optimă varianta 3, din următoarele considerente:

- În UTR 8 întreaga suprafață va fi liberă și va fi destinată spațiului verde respectiv un parc amenajat
- Și UTR 6 va avea redusă suprafața construcțiilor destinate turismului de la 13 construcții la 6 construcții destinate turismului cu un regim de înălțime de 15 m .

Suprafața de 100 000 mp reglementată prin prezenta documentație este destinată exclusiv Dezvoltării Resortului Turistic Muntele Mic .

UTR 3, UTR 4, UTR 6, UTR 7, UTR 9

T - CONSTRUCȚII PENTRU TURISM

Destinatia acestor terenuri va fi pentru Construcții pentru turism – cazare în unități individuale sau colective, restaurant, servicii administrative, săli de ședință. De asemenea vor avea și funcțiuni complementare cum ar fi : Spații destinate alimentației publice, circulației pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor, construcții și echipamente edilitare.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P pentru construcțiile destinate cazării în regim individual, și D+P+3M pentru pensiune cu cazare colectivă cu zona de restaurant destinată turiștilor.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața constructibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus

Pentru UTR 2: P și Cc – parcări și căi de circulații

Se vor amenaja Teren de sport și parcare subterană

UTR 5

A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii

Construcții pentru agrement, piscină, teren de sport, spa și alte asemenea constructii

Din analiza datelor prezentate în tabelul anterior rezultă următoarele:

1. Varianta V0 nu este benefică pentru comunitatea locală din arealul planului deoarece menține o stare de subdezvoltare economică și privează comunitatea locale de surse de sprijin care pot deveni disponibile prin implementarea PUZ. Numarul de turisti atat in perioada de vara cat si in perioada de iarna este intr-o crestere continua, iar lipsa unei infrastucturi de turism creat in armonie cu obiectivele de conservare ale ariei naturale protejate, poate determina o crestere a impactului datirat prin practicarea turismului necontrolat;
2. Varianta V1 conduce la obținerea unor avantaje din punct de vedere al spatiilor de cazare destinate turismului dar ocupă o suprafata de habitat natural 3220 *Cursuri de apă montane și vegetația erbacee de pe malurile acestora (care se incadreaza in obiectivele de conservare ale Sitului ROSCI 0126 Munții Țarcu) si 7140 Mlaștini turboase de tranziție și turbării mișcătoare din perimetrul UTR8;*
3. Varianta V2 conduce la obținerea unor avantaje din punct de vedere al punerii in valoare a celor doua habitate naturale 3220 *Cursuri de apă montane și vegetația erbacee de pe malurile acestora (care se incadreaza in obiectivele de conservare*

ale Sitului ROSCI 0126 Munții Țarcu) în suprafața de 0.0077ha și 7140 Mlaștini turboase de tranziție și turbării mișcătoare în suprafața de 0,17 ha din perimetrul UTR 8. Se menține suprafața habitatului 4060 Tufărișuri alpine și boreale .

Concluzie: S-a ales varianta V2 deoarece asigură minimizarea efectelor negative

asupra mediului, reducând suprafața ce urmează a fi construită pe întreg Planului Urbanistic Zonal Construire Resort Turistic Muntele Mic, astfel încât în UTR 8 întreaga suprafața va fi liberă și va fi destinată spațiului verde respectiv un parc amenajat și UTR 6 va avea redusă suprafața construcțiilor destinate turismului de la 13 construcții la 6 construcții destinate turismului cu un regim de înălțime de 15 m .

De asemenea în perimetrul UTR 8 unde s-a ales să nu se construiască nimic ci doar să fie amenajări de zone verzi de punere în valoare a celor două habitate naturale 3220 Cursuri de apă montane și vegetația erbacee de pe malurile acestora (care se încadrează în obiectivele de conservare ale Sitului ROSCI 0126 Munții Țarcu) în suprafața de 0.0077ha și 7140 Mlaștini turboase de tranziție și turbării mișcătoare în suprafața de 0,17 ha. Se menține suprafața habitatului 4060 Tufărișuri alpine și boreale .

Variante propuse	Efecte semnificative	Măsuri de compensare, reducere	Avantaje
V0	<p>- nu este benefică pentru comunitatea locală din arealul planului deoarece menține o stare de subdezvoltare economică și privează comunitatea locală de surse de sprijin</p> <p>- degradarea habitatelor naturale datorat pășunatului</p>	<p>- măsuri privind reducerea pășunatului, care în timp duce la degradarea habitatelor naturale .</p>	-



	<p>- practicarea unui turism necontrolat, crearea de noi poteci cărări care pot duce la degradarea habitatelor naturale</p>		
V1	<p>Prin amenajarea spațiilor de turism în UTR 6 suprafața construită va fi mai mare și destinată 13 construcții ceea ce va reduce o suprafață din habitatul 4060. De asemenea și în UTR 8 se reduce suprafața habitatelor naturale 3220 și 7140 în aceste parcele prin amenajarea de construcții.</p>		<p>V1 conduce la obținerea unor avantaje din punct de vedere al spațiilor de cazare destinate turismului</p> <p>V1 pune în valoare o parte din habitatele naturale 3220 și 7140 .</p> <p>Se reduce pășunatul care conduce la distrugerea habitatelor naturale .</p>
V2		<p>Amenajarea și punere în valoare a</p> <p>Habitatelor naturale 3220 și 7140.</p> <p>Se menține starea de conservare favorabilă și suprafața habitatului 4060.</p>	<p>V2 conduce la minimizarea efectelor negative asupra mediului, reducând suprafața ce urmează a fi construită pe întreg Planului Urbanistic Zonal Construire Resort Turistic Muntele Mic , astfel încât în UTR 8 întreaga</p>



			<p>suprafața va fi libera si va fi destinata spațiului verde respectiv un parc amenajat si UTR 6 va a avea redusa suprafața construcțiilor destinate turismului de la 13 construcții la 6 construcții destinate turismului cu un regim de înălțime de 15 m .</p> <p>Se reduce pășunatul care conduce la distrugerea habitatelor naturale</p>
--	--	--	--

Concluzie: S-a ales varianta V2 pentru Plan Urbanistic Zonal Construire Resort turistic Muntele Mic.

Proiectat
arh. urb. Dan CINCU

Coordonator
arh. urb. Adela PETREANU

VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul PUZ va fi act de autoritate al administrației publice a comunei Turnu Ruieni și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili unități teritoriale de referință, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcuri, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

I.2 BAZA LEGALĂ ELABORĂRII

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Planul Urbanistic General al Comunei Turnu Ruieni aprobat prin HCL;
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Turnu Ruieni aprobat.

Baza legală

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011;

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;

Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000;

Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

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

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Se va urmări ocuparea rațională a terenului pentru realizarea următoarelor obiective:

- construcții pentru cazare turistică - regim individual;
- construcție administrativă, săli de ședințe;
- construcție pentru servicii -restaurant
- construcție pentru piscină și spa;
- terenuri de sport și parcare subterană;
- lac de acumulare, heleșteu, rezervă ISU;
- valorificarea terenului din zona de interes;
- acces auto și pietonal, parcuri și spații verzi;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte pentru a nu deteriora mediul ambient.

Se vor respecta condițiile impuse în:

- Certificatul de Urbanism nr. 14/13.05.2020;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale, producție și exploatare de orice fel;
- activități de depozitare;
- depozitarea deșeurilor și/sau materialelor de orice fel;
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite sau căile de circulație. Pentru realizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor, fără a depozita materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcții în manieră dezorganizată.

Pe durata șantiierelor se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul de pe autovehicule.

Apa menajeră va fi colectată în rețeaua existentă de canalizare și condusă spre stația de epurare a apei. Apele pluviale vor fi dirijate în sistem propriu spre rețeaua existentă (unde este posibil) sau spre zonele de teren acoperite de spații verzi.

Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurarea a unui microclimat și confort fonic propice locuirii urbane.

Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu societățile de salubritate organizate la nivelul localității.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (alunecări de teren, lipsa sistematizării verticale, efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor delimita principalele Unități Teritoriale de Referință și se vor specifica criteriile de construire pentru fiecare dintre acestea în corelare cu zonele funcționale.

Amplasarea construcțiilor va ține cont de conformația loturilor, forma de proprietate, fondul construit existent sau reglementat prin lotizare, aliniamente și retrageri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei se va stabili conform prevederilor specifice fiecărui UTR.

Regimul de înălțime, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, înălțimea maximă admisă, precum și aspectul exterior al construcțiilor vor fi definite în prevederile specifice fiecărui UTR.

Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasarea față de căi ferate din administrația CFR: nu e cazul.

Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 -Reglementări Urbanistice.

Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 -Reglementări Urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonei construibile prevăzute în planșa U 03 -Reglementări urbanistice. Față de laturile nord și sud clădirile se vor retrage cu cel puțin 3.00 m și obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public sau de servitute, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accese pietonale

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accese auto

Accesul pe terenul studiat se va face din DJ 608A.

Parcări

Pentru construcțiile destinate cazării se vor asigura pe parcelă minim 1 loc de parcare/unitate locativă. Rampele de acces spre parcări se vor asigura în limita incintei, fără afectarea domeniului public, trotuare, carosabil. Distanța de la limita

Locurile de parcare necesare funcționării pensiunii propuse se vor conforma la reglementările în vigoare: 1 loc parcare/ 4 paturi și 1 loc parcare/14 paturi pentru personalul de serviciu (conform P 132/1993). parcării până la fațada aferentă clădirilor va fi de 5.00m.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Staționarea autovehiculelor

Mașinile vor staționa numai în interiorul parcelelor, în spațiile special amenajate în acest scop.

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară dacă este posibil.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

Terenul studiat are o formă triunghiulară și este amplasat pe un versant cu declivitate pe direcția Nord-Sud.

Suprafața terenului este de 10 000 mp.

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi variabil, în funcție de destinația funcțională a fiecărei Unități Teritoriale de Referință.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața constructibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Aspectul exterior al construcțiilor și volumetria

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Se va urmări armonizarea noilor construcții sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade. Se recomandă consultarea Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România și conformarea arhitecturii punctului de informare propus la tipologia construcțiilor întâlnite pe teritoriul stațiunii turistice montane Muntele Mic.

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

În conformitate cu specificul zonei, împrejmuirea va fi opacă sau semi-opacă, din piatră (de râu sau de carieră), tencuită sau netencuită, garduri din scânduri de lemn (cu diferite grade de permeabilitate vizuală). Împrejmuirea de la drum (accesul principal) va avea o înălțime maximă de 1.50 m, iar cea perimetrală de 2.00 m. Se recomandă ca aceasta să fie dublată de gard viu.

Porțile de acces vor fi acoperite sau neacoperite, cu structură din lemn de esență tare sau stâlpi din piatră, cu închideri din panouri de lemn decorate sau din scânduri de lemn dispuse vertical.

Porțile de acces pe teren situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

Amenajari exterioare

Treptele exterioare se vor realiza din piatră (blocuri) sau cărămidă, iar pavajele vor fi din piatră sau pământ.

Mobilierul de exterior se va realiza din bănci și mese de lemn, piatră sau amenajare din baloți de paie.

Se recomandă amenajarea peisageră a terenului liber de construcții, loc de joacă pentru copii și spațiu de ședere pentru turiștii aflați în trecere.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zona studiată va avea următoarele unități teritoriale de referință:

- UTR 1: S - construcții pentru servicii
- UTR 2: P și Cc - parcuri și căi de circulații
- UTR 3: T - construcții pentru turism
- UTR 4: T - construcții pentru turism
- UTR 5: A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii
- UTR 6: T - construcții pentru turism
- UTR 7: T - construcții pentru turism
- UTR 8: Sv - spații verzi, parcuri și perdele de protecție
- UTR 9: T - construcții pentru turism

	Regim	S (mp)	inaltime (m)
UTR 1	Servicii	3742	4
UTR 2	Agrement / parcaj	13170	5
UTR 3	Turism	5077	15
UTR 4	Turism	6457	15
UTR 5	Agrement	11514	15
UTR 6	Turism	7291	15
UTR 7	Turism	4969	15
UTR 8	Agricol / parc	35030	
UTR9	Turism	12750	15
	TOTAL	100000	

Cu următorii indici de proprietate:

Suprafata teren	100000	mp
Suprafata construita propusa	28220	
Suprafata construita desfasurata propusa	65900	
POT	4	%
CUT	1	
Circulatii pietonale	2000	
Circulatii auto	4000	
Parcari supraterane	3000	
Zone verzi	62780	

Utilizări permise

- Construcții pentru turism- cazare, servicii de alimentație publică, agrement și sport.
- Circulații pietonale și auto, parcuri, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor, construcții și echipamente edilitare.
- Carosabil, rigole, circulație pietonală, piste de biciclete, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.
-

Interdicții

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor și spațiilor verzi decât în cazuri justificate și doar prin elaborarea în prealabil a unei documentații de urbanism specifice.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1

S - CONSTRUCȚII PENTRU SERVICII

Destinația zonei și funcțiuni admise	Construcții pentru servicii publice
Funcțiuni complementare	Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor, construcții și echipamente edilitare.
Condiționări și restricții	<p>Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.</p> <p>Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.</p>
Indici caracteristici	<p>Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P+1.</p> <p>În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața construibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.</p> <p>Indici urbanistici</p> <p>POT_{MAXIM} = 35%</p> <p>CUT_{MAXIM} = 0.5</p>
Condiții de amplasare	<p>Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U 03 -Reglementări urbanistice.</p> <p>Construcțiile se vor amplasa retras față de drumul existent- DJ 608A.</p> <p>Construcțiile se vor retrage la minim 5.00 m față de limita de proprietate dinspre drum.</p> <p>Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 -Reglementări Urbanistice.</p> <p>Față de laturile posterioare clădirile se vor retrage cu cel puțin 5.00 m și obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.</p>
Orientarea față de punctele cardinale	Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului (direcția est-vest).

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul auto în incinta proprietății se va face de pe drumul județean DJ 608Ași va avea minim 3.00 m lățime pentru un sens și 5.00 m pentru acces în două sensuri. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în locurile special amenajate în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

Se va asigura parcare privată pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării construcției propuse se vor conforma la reglementările în vigoare (P 132/1993). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Se recomandă raportarea esteticii imobilului la prevederile Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România și conformarea arhitecturii punctului de informare propus la tipologia construcțiilor întâlnite pe teritoriul stațiunii turistice Muntele Mic.

Se va urmări armonizarea construcțiilor propuse sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade.

Socul se va realiza din piatră aparentă sau tencuită (tencuieli pe bază de argilă sau de var, zugrăveli pe bază de var, de culoarea fațadei sau mai închise). Pereții se vor finisa cu amestecuri de tencuieli pe bază de argilă, tencuieli pe bază de var (mai recent) și zugrăveli pe bază de var (alb sau cu pigmenți naturali locali).

Nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic. Pigmenții utilizați în vopseluri, uleiuri sau ceruri vor fi naturali.

Șarpantele se vor realiza din lemn local de esență tare (nu lemn rășinos), folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale. Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia: ceruri, uleiuri și soluții naturale.

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Aceasta va fi din șiță de lemn.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Echipare edilitară

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd bransamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirecționată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Alimentarea cu apă naturală a investiției sa va face prin bransarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipata cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios depozitate adiacent stației de epurare.

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

Împrejmuiri

În conformitate cu specificul zonei, împrejmuirea va fi semi-opacă, din scânduri de lemn (cu diferite grade de permeabilitate vizuală). Împrejmuirea de la drum (accesul principal) va avea o înălțime maximă de 1.50 m, iar cea perimetrală de 2.00 m. Se recomandă ca aceasta să fie dublată de gard viu.

Porțile de acces pe teren situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

UTR 3, UTR 4, UTR 6, UTR 7, UTR 9

T - CONSTRUCȚII PENTRU TURISM

Destinația zonei și funcțiuni admise

Construcții pentru turism - cazare în unități individuale sau colective, restaurant, servicii administrative, săli de ședință

Funcțiuni complementare	Spații destinate alimentației publice, circulației pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foișor, construcții și echipamente edilitare.
Condiționări și restricții	<p>Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.</p> <p>Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.</p>
Indici caracteristici	<p>Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P pentru construcțiile destinate cazării în regim individual, și D+P+3M pentru pensiuni cu cazare colectivă cu zona de restaurant destinată turiștilor.</p> <p>În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața construibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.</p> <p>Indici urbanistici</p> <p>$POT_{MAXIM} = 35\%$</p> <p>$CUT_{MAXIM} = 0.5$</p>
Condiții de amplasare	<p>Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U 03 -Reglementări urbanistice.</p> <p>Construcțiile se vor amplasa retras față de drumul existent- DJ 608A.</p> <p>Construcțiile se vor retrage la minim 5.00 m față de limita de proprietate dinspre drum.</p> <p>Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 -Reglementări Urbanistice.</p> <p>Față de laturile posterioare clădirile se vor retrage cu cel puțin 5.00 m și obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.</p>
Orientarea față de punctele cardinale	Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului (direcția est-vest).

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul auto în incinta proprietății se va face de pe drumul județean DJ 608Ași va avea minim 3.00 m lățime pentru un sens și 5.00 m pentru acces în două sensuri. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în locurile special amenajate în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

Se va asigura parcare privată pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării construcției propuse se vor conforma la reglementările în vigoare (P 132/1993). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Se recomandă raportarea esteticii imobilului la prevederile Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România și conformarea arhitecturii punctului de informare propus la tipologia construcțiilor întâlnite pe teritoriul stațiunii turistice Muntele Mic.

Se va urmări armonizarea construcțiilor propuse sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade.

Socul se va realiza din piatră aparentă sau tencuită (tencuieli pe bază de argilă sau de var, zugrăveli pe bază de var, de culoarea fațadei sau mai închise). Pereții se vor finisa cu amestecuri de tencuieli pe bază de argilă, tencuieli pe bază de var (mai recent) și zugrăveli pe bază de var (alb sau cu pigmenți naturali locali).

Nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic. Pigmenții utilizați în vopseluri, uleiuri sau ceruri vor fi naturali.

Șarpantele se vor realiza din lemn local de esență tare (nu lemn rășinos), folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale. Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia: ceruri, uleiuri și soluții naturale.

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Aceasta va fi din șiță de lemn.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Echipare edilitară

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd branșamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirecționată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Alimentarea cu apă naturală a investiției sa va face prin branșarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipata cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios depozitate adiacent stației de epurare.

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

Împrejmuiri

În conformitate cu specificul zonei, împrejmuirea va fi semi-opacă, din scânduri de lemn (cu diferite grade de permeabilitate vizuală). Împrejmuirea de la drum (accesul principal) va avea o înălțime maximă de 1.50 m, iar cea perimetrală de 2.00 m. Se recomandă ca aceasta să fie dublată de gard viu.

Porțile de acces pe teren situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

UTR 2

UTR 2: P și Cc - parcări și căi de circulații

Destinația zonei și funcțiuni admise

Teren de sport și parcare subterană

Funcțiuni complementare

Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foișor, construcții și echipamente edilitare.

Condiționări și restricții

Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.

Indici caracteristici

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi S+D.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața construibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Condiții de amplasare

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U 03 -Reglementări urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa retras față de drumul existent- DJ 608A.

Construcțiile se vor retrage la minim 5.00 m față de limita de proprietate dinspre drum.

Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 -Reglementări Urbanistice.

Față de laturile posterioare clădirile se vor retrage cu cel puțin 5.00 m și obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului (direcția est-vest).

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul auto în incinta proprietății se va face de pe drumul județean DJ 608Ași va avea minim 3.00 m lățime pentru un sens și 5.00 m pentru acces în două sensuri. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în locurile special amenajate în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

Se va asigura parcare privată pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării construcției propuse se vor conforma la reglementările în vigoare (P 132/1993). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Se recomandă raportarea esteticii imobilului la prevederile Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România și conformarea arhitecturii punctului de informare propus la tipologia construcțiilor întâlnite pe teritoriul stațiunii turistice Muntele Mic.

Se va urmări armonizarea construcțiilor propuse sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade.

Soclul se va realiza din piatră aparentă sau tencuită (tencuieli pe bază de argilă sau de var, zugrăveli pe bază de var, de culoarea fațadei sau mai închise). Pereții se vor finisa cu amestecuri de tencuieli pe bază de argilă, tencuieli pe bază de var (mai recent) și zugrăveli pe bază de var (alb sau cu pigmenți naturali locali).

Nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic. Pigmenții utilizați în vopseluri, uleiuri sau ceruri vor fi naturali.

Șarpantele se vor realiza din lemn local de esență tare (nu lemn rășinos), folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale. Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia: ceruri, uleiuri și soluții naturale.

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Aceasta va fi din șiță de lemn.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Echipare edilitară

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd branșamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirecționată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Alimentarea cu apă naturală a investiției sa va face prin branșarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipata cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios depozitate adiacent stației de epurare.

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

Împrejmuiri

În conformitate cu specificul zonei, împrejmuirea va fi semi-opacă, din scânduri de lemn (cu diferite grade de permeabilitate vizuală). Împrejmuirea de la drum (accesul principal) va avea o înălțime maximă de 1.50 m, iar cea perimetrală de 2.00 m. Se recomandă ca aceasta să fie dublată de gard viu.

Porțile de acces pe teren situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

UTR 5

A - construcții pentru agrement și recreații sportive, servicii

Destinația zonei și funcțiuni admise

Construcții pentru agrement, piscină, teren de sport, spa și alte asemenea

Funcțiuni complementare

Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foișor, construcții și echipamente edilitare.

Condiționări și restricții

Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.

Indici caracteristici

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P+1.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața construibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Indici urbanistici

$POT_{MAXIM} = 80\%$

$CUT_{MAXIM} = 0.7$

Condiții de amplasare

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U 03 -Reglementări urbanistice.

Construcțiile se vor retrage la minim 5.00 m față de limita de proprietate dinspre drum.

Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 03 -Reglementări Urbanistice.

Față de laturile posterioare clădirile se vor retrage cu cel puțin 5.00 m și obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului (direcția est-vest).

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul auto în incinta proprietății se va face de pe drumul județean DJ 608Ași va avea minim 3.00 m lățime pentru un sens și 5.00 m pentru acces în două sensuri. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în locurile special amenajate în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

Se va asigura parcare privată pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării construcției propuse se vor conforma la reglementările în vigoare (P 132/1993). În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Se recomandă raportarea esteticii imobilului la prevederile Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural elaborat de Ordinul Arhitecților din România și conformarea arhitecturii punctului de informare propus la tipologia construcțiilor întâlnite pe teritoriul stațiunii turistice Muntele Mic.

Se va urmări armonizarea construcțiilor propuse sub aspectul materialelor de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, al culorilor ansamblului și detaliilor, precum și al conformării și amplasării golurilor pe fațade.

Soclul se va realiza din piatră aparentă sau tencuită (tencuieli pe bază de argilă sau de var, zugrăveli pe bază de var, de culoarea fațadei sau mai închise). Pereții se vor finisa cu amestecuri de tencuieli pe bază de argilă, tencuieli pe bază de var (mai recent) și zugrăveli pe bază de var (alb sau cu pigmenți naturali locali).

Nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic. Pigmenții utilizați în vopseluri, uleiuri sau ceruri vor fi naturali.

Șarpantele se vor realiza din lemn local de esență tare (nu lemn rășinos), folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale. Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia: ceruri, uleiuri și soluții naturale.

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Aceasta va fi din șiță de lemn.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Echipare edilitară

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd branșamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirecționată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Alimentarea cu apă naturală a investiției sa va face prin branșarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipata cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios depozitate adiacent stației de epurare.

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

Împrejmuiri

În conformitate cu specificul zonei, împrejmuirea va fi semi-opacă, din scânduri de lemn (cu diferite grade de permeabilitate vizuală). Împrejmuirea de la drum (accesul principal) va avea o înălțime maximă de 1.50 m, iar cea perimetrală de 2.00 m. Se recomandă ca aceasta să fie dublată de gard viu.

Porțile de acces pe teren situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii aflată pe parcelă.

UTR 8

Sv - spații verzi, parcuri și perdele de protecție

Destinația zonei și funcțiuni admise

Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public și spații aferente arterelor de circulație

Funcțiuni complementare

Circulații pietonale spații verzi, construcții provizorii de tip foișor, construcții și echipamente edilitare.

Condiționări și restricții	<p>Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.</p> <p>Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.</p> <p>Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin Plan Urbanistic Zonal.</p> <p>Este permis accesul auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.</p>
Indici caracteristici	<p>Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P sau S/D și se referă exclusiv la construcții speciale pentru deservirea parcului.</p>
	<p>Indici urbanistici</p> <p>POT_{MAXIM} = 5%</p>
Condiții de amplasare	<p>Nu este cazul.</p>
Orientarea față de punctele cardinale	<p>Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor și asigurarea însoririi în spațiile destinate publicului (direcția est-vest).</p>
Asigurarea acceselor	<p>Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.</p> <p>Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p>
Parcări	<p>Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/ garaje publice.</p>
Finisaje și materiale de construcții permise	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.</p>

Echipare edilitară

În zonă există rețele de curent electric, apă și canalizare, iar prin PUZ se prevăd branșamente pentru imobilele propuse pe terenul studiat.

Rețeaua de energie electrică prezentă pe teren va fi redirecționată la limita proprietății adiacentă drumului județean printr-un proiect specializat la faza PT. Din această rețea se va asigura necesarul de energie electrică.

Ogașul de suprafață prezent pe proprietate va fi colectat și transformat într-un heleșteu natural regularizat. Acesta va fi utilizat de asemenea și ca rezervor natural de stocare a apei de incendiu pentru autospecialele de intervenție PSI, fiind asistat de un drum pentru acestea.

Alimentarea cu apă naturală a investiției sa va face prin branșarea la rețeaua în curs de realizare/finalizarea a stațiunii, rețea prezentă pe platou, în amonte.

Canalizarea menajera va fi echipată cu o mini stație de epurare compusă din părți subterane și supraterane amplasate în aval pe proprietate, adiacent zonei de parcare subterană. Aceasta va fi echipată cu acces auto în vederea descărcării acesteia în condiții optime fără a afecta fluxul turistic.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietății, diferențiat la fiecare modul de cazare/servicii și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract, după ce vor fi compactate și judicios depozitate adiacent stației de epurare.

Spații verzi

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor de 2.20 m.



dan
cincu
birou individual de
arhitectura

Număr Proiect: Pagina:
405/2020 25 / 25

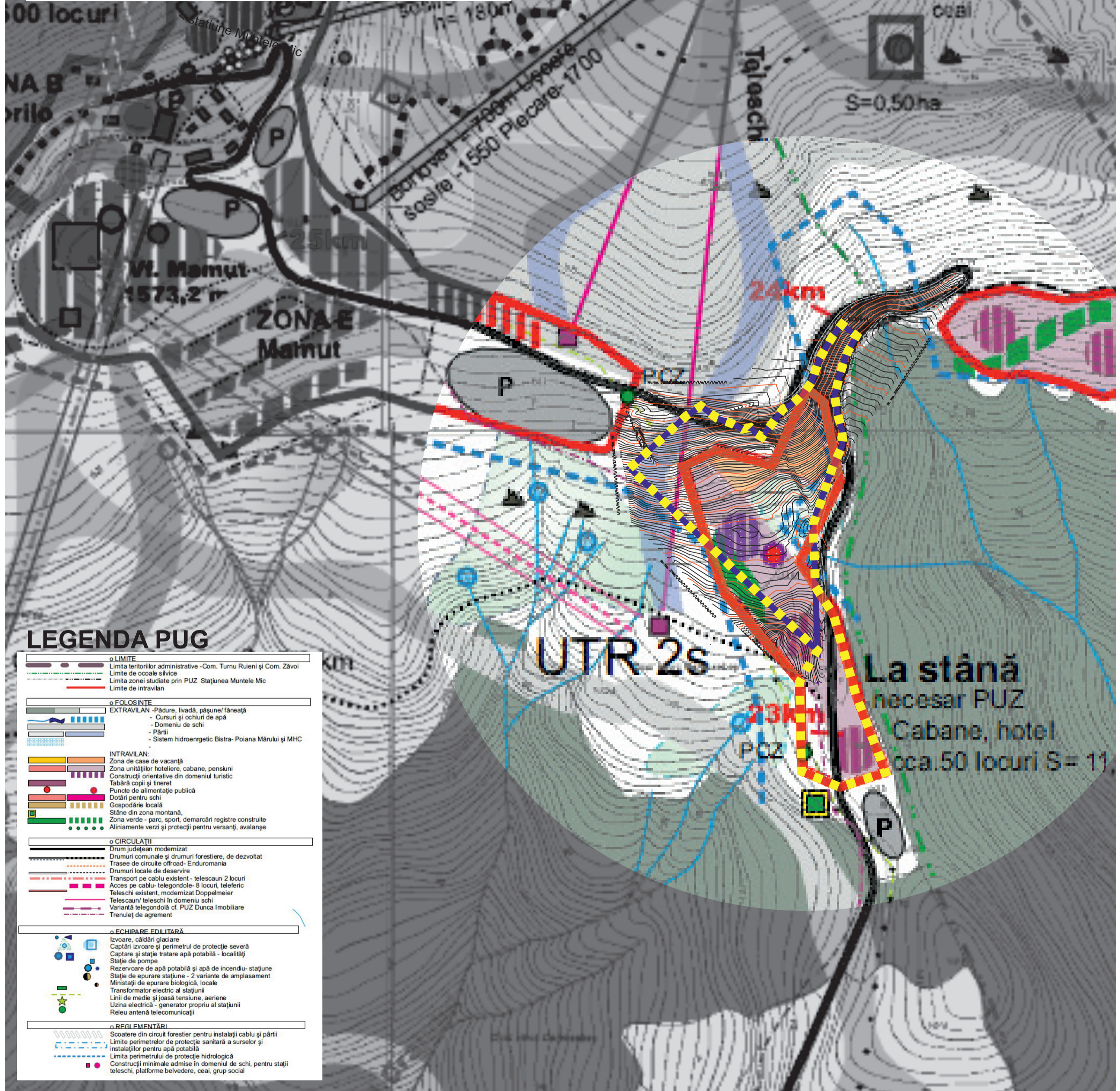
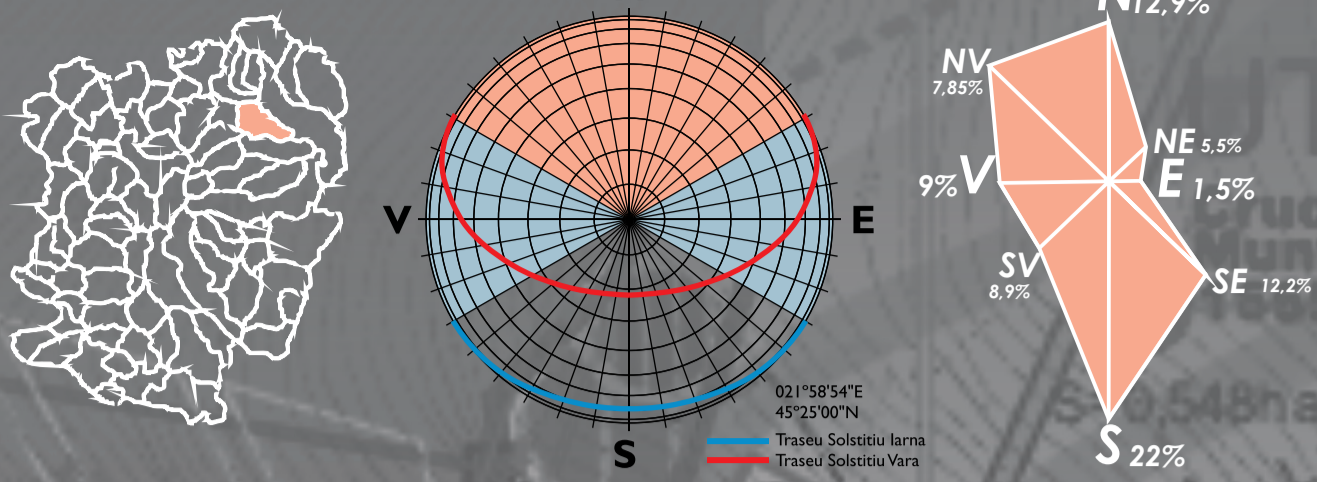
Denumire Proiect::

Plan Urbanistic Zonal - Construire resort turistic Muntele Mic

Denumire text:

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. RESORT TURISTIC APOLLO



LEGENDA PUG

- o LIMITE**
 - Limita teritoriilor administrative - Com. Turnu Ruieni și Com. Zăvoi
 - Limite de ocoale silvice
 - Limite zonei studiate prin PUZ Stațiunea Muntele Mic
 - Limite de intravilan
- o FOLOSINTE**
 - EXTRAVILAN:** Pădure, livadă, pășune/ fâneață
 - Cursuri și ochiuri de apă
 - Domeniul de schi
 - Pârții
 - Sistem hidroenergetic Bistra- Poiana Mărului și MHC
 - INTRAVILAN:**
 - Zona de case de vacanță
 - Zona unităților hoteliere, cabane, pensiuni
 - Construcții orientative din domeniul turistic
 - Tabără copii și tineret
 - Puncte de alimentație publică
 - Dotări pentru schi
 - Gospodărie locală
 - Stăne din zona montană
 - Zona verde - parc, sport, demarcări registre construite
 - Aliniamente verzi și protecții pentru versanți, avalanșe
- o CIRCULAȚII**
 - Drum județean modernizat
 - Drumuri comunale și drumuri forestiere, de dezvoltat
 - Trasee de circuite off-road- Enduromania
 - Drumuri locale de deservire
 - Transport pe cablu existent - telescaun 2 locuri
 - Acces pe cablu- telegondole- 8 locuri, teleferic
 - Teleschi existent, modernizat Doppelmeier
 - Telescaun/ teleschi în domeniul schi
 - Varianta telegondolă cf. PUZ Dunca Imobiliare
 - Trenuleț de agrement
- o ECHIPARE EDILITARĂ**
 - Izvoare, căldări glaciare
 - Captări izvoare și perimetrul de protecție severă
 - Captare și stație tratare apă potabilă - localități
 - Stație de pompe
 - Rezervoare de apă potabilă și apă de incendiu- stațiuni
 - Stație de epurare stațiune - 2 variante de amplasament
 - Ministării de epurare biologică, locale
 - Transformator electric al stațiunii
 - Linii de medie și joasă tensiune, aeriene
 - Uzina electrică - generator propriu al stațiunii
 - Rețea antenă telecomunicații
- o REQUZITĂRI**
 - Scoatere din circuit forestier pentru instalații cablu și pârții
 - Limite perimetrelor de protecție sanitară a surselor și instalațiilor pentru apă potabilă
 - Limite perimetrelor de protecție hidrologică
 - Construcții minimale admise în domeniul de schi, pentru stații teleschi, platforme belvedere, ceai, grup social

	Limita suprafața teren analizat	10 ha
	Limita UTR 2S La stana (conf. PUG in vigoare)	11,67 ha
	Limita UTR 2S La stana (corectare prin PUZ actual)	11,67 ha

	Beneficiar: RAILEANU DAMIAN Str. Rozelor, nr.5A, Timisoara, jud. Timis Amplasament: CF 34045, sat Muntele Mic, com. Turnu Ruieni, jud. C-S	Proiect nr.: 405/2020 Faza Documentație: PUZ Planșa nr.: 01
	Specificație: Nume: SEMNATURA: Scara: 1:2000 Titlu proiect: PUZ RESORT TURISTIC Titlu planșa: INCADRARE IN ZONA SI IN REG. URBANISTICE	Data: DEC 2020

Prezentul document este protejat prin Legea Dreptului de Autor și Legea Arhitecturii. Multiplicarea sau punerea în opera, chiar și parțială, este interzisă fără acordul proiectantului. Copyright according to ISO 16016