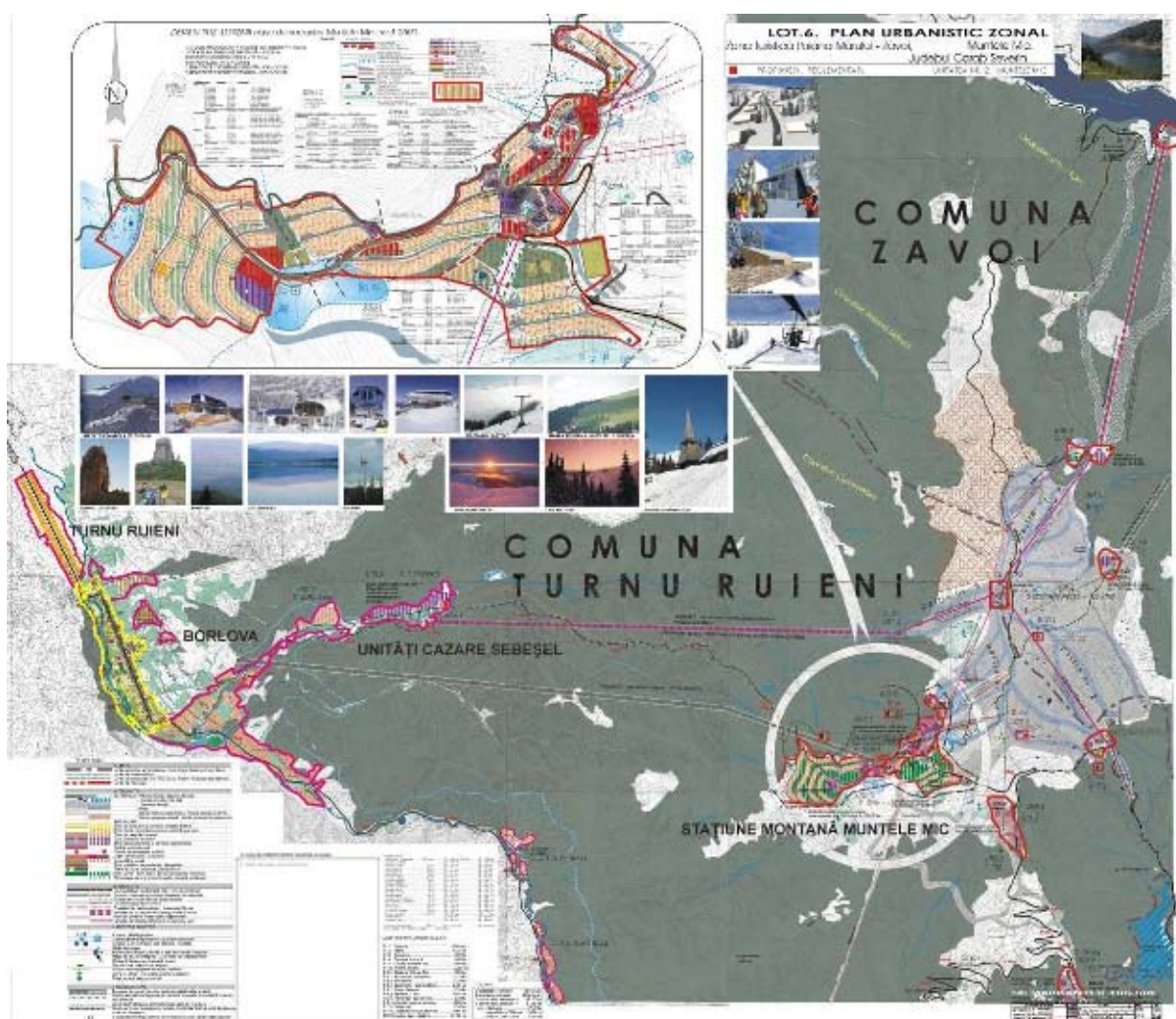


LOT 6 PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA TURISTICĂ POIANA MĂRULUI - ZAVOI, MUNTELE MIC JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

INTRODUCERE

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent PUZ "ZONA TURISTICĂ POIANA MĂRULUI - ZAVOI, MUNTELE MIC" este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ.

Prescripțiile la nivelul Unităților 1, 2, 3 cât și la nivelul UTR - urilor cu subdiviziunile corespunzătoare din care acestea sunt alcătuite sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ (permisiuni și restricții).

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR nr.525/1996 Republicat în 2003 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat și prescripțiile RLU aferent PUG, pentru localitățile aflate în zona ce face obiectul PUZ (existent Comuna Turnu Ruieni)

Prin aprobare împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism reprezintă piesa de baza în aplicarea PUZ, cuprinzând prescripții obligatorii pentru modul de utilizare a terenurilor, autorizarea executării lucrărilor de infrastructura și suprastructura pe întreg teritoriul delimitat, care se constituie într-o zona turistică , alcătuită din 3 Unități:

- Stațiunea Poiana Mărului (PM)
- Stațiunea montană Muntele Mic și Domeniu Schi Muntele Mic (MM)
- Domeniu schi Platou Nedeia

I.2. Regulamentul stabilește regulile generale de intervenție în sit, pentru echiparea edilitară (spații tehnice) și cu echipamente pentru pârtiile de schi (stații de pornire, intermediare, terminus, telegondole/telescaune, teleschi), circulații, reguli generale de construire și spații rezervate cu interdicție de construire.

I.3. Aprobat împreună cu documentele PUZ, RLU constituie un act legislativ de autoritate al Administrației Publice Locale și se aprobă de către Consiliul Județean

Caraș - Severin, pe baza avizelor corespunzătoare eliberate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991.

I.4. Scopul realizării documentației PUZ - Zona turistică Poiana Mărului - Muntele Mic este de a constitui prin propunerile de dezvoltare ale nucleului existent un tip nou de organizare - *stațiunea turistică* - trecând de la statutul de complex turistic, existent, al clădirilor și amenajărilor pentru schi la aceasta.

I.5. RLU fundamentează și operațiunile de solicitare de fonduri în vederea realizării de obiective de utilitate publică sau includerea în programe naționale de dezvoltare turistică (ex. « Schi în Carpați »).

2. **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

2.1. Structura RLU aferent zonei studiate este în concordanță cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului de elaborare a documentațiilor de urbanism de tip PUZ, PUG (pr.227/2001-INCD Urban Proiect București).

2.2. Regulamentul se înscrie în prevederile generale stabilite prin PUG aprobat al Comunei Zăvoi (pr.179/2003, elaborat S.C.MARKANTER THS srl și PUG aprobat al Comunei Turnu Ruieni (pr.140/2006, elaborat de BIA Adina Bocicai), suplimentându-se cu norme specifice pentru stațiuni montane și prevederi PATZ Parcul Național Retezat, pr.184/2003, elaborat de S.C.MARKANTER THS srl.

2.3. Se vor introduce de asemenea prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului, după cum urmează :

- PATN (aprobat prin Legea nr.71/1996)
- PATJ Caraș Severin pr. nr. 97/4429/2003 elaborat de S.C. CASE S.A.

3. **DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. Prevederile prezentului regulament acționează în cadrul ZONEI TURIȘTICE alcătuită dintr-un sistem de așezări, zone construite și domeniul schiabil de pe platoul alpin al Muntelui Mic (aflat pe 2 teritorii administrative - comuna Turnu Ruieni și comuna Zavoi), la care se adaugă un domeniu schiabil nou pe Platoul Nedeia.

3.2. Efectele PUZ cu RLU sunt la nivel intercomunal având în vedere teritoriul pe care se aplică, aprobarea sa fiind obligatorie de către toți factorii administrațiilor locale vizate.

3.3. Zona studiată este formată din arii cuprinse în cele 2 teritorii administrative ale Comunelor Zăvoi și Turnu Ruieni , delimitate ca intravilane cu trupuri în teritoriu și se

constituie suprafața de pășune la limita dintre pădure (ocolul silvic Poiana Mărului, Otelul Roșu, Caransebeș) și platoul alpin.

3.4. Se definesc astfel 3 Unități - 2 așezări cu intravilane existente (Unitatea 1 și 2) și un Domeniu de schi (Unitatea 3) :

Unitatea 1 - POIANA MĂRULUI (PM) - stațiunea climaterică de bază Poiana Mărului (pe teritoriul comunei Zavoi), amplasată la coada lacului Poiana Mărului;

Unitatea 2 - MUNTELE MIC (MM) - stațiunea montană Muntele Mic (pe teritoriul comunei Turnu Ruieni), amplasată la extremitatea platoului alpin;

Unitatea 3 - PLATOU NEDEIA (N) - domeniu de schi cu echipări minime existente și platoul Buza Nedeii (până la Vf. Bistricioara - Munții Tarcului) teren virgin.

Suprafața totală a zonei turistice studiate

S= 839,37ha

din care:

Intravilan

- Zone construite (locuințe, case de vacanță, cazare și dotări aferente necesare) S= 181,78 ha
- Zone spații verzi, amenajări sportive, recreere S= 84,30 ha
- Zona gospodărie comunală și echipare edilitară S= 14,21 ha
- Zona căi de comunicație, transport rutier, pe cablu , dotări pentru schi S= 49,08ha

Extravilan

- Zona domeniului schiabil S= 430,00 ha
- Zona echipamente tehnice majore (parc eolian) S= 80,00 ha

4. DIVIZAREA ÎN UTR - uri

4.1. Ca parte integrantă a Regulamentului, grupate în 3 mari Unități, vor fi determinate și delimitate 9 UTR –uri, unele cu subdiviziuni funcționale, după cum urmează:

UNITATEA 1 - POIANA MĂRULUI - UTR 1 PM; UTR 2 PM (2.1 - 2.8);

UNITATEA 2 - MUNTELE MIC - UTR 1 MM; UTR 2 MM (2.1- 2.6);

UTR 3 MM (3.1- 3.16); UTR 4 MM; UTR 5 MM

UNITATEA 3 - PLATOU NEDEIA - UTR 3 N (3.1- 3.8); UTR 4 N

5. PRINCIPII DE REGLEMENTARE

5.1. Perimetrul de aplicare al prezentului regulament este fixat în conformitate cu Planșele nr.3.3, nr.3.4, nr.3.5 și nr.3.6 pt. Unități Teritoriale de Referință și Planșele nr.4.1 și nr. 3.2 pt. Propuneri – Reglementări Unitatea 1 (Poiana Mărului), Unitatea 2 (Muntele Mic), Unitatea 3 (Platou Nedeia).

6. DEROGĂRI DE LA PREZENTUL REGULAMENT

6.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: aliniere față de limitele laterale sau de spate ale parcelei, retragere față de aliniament, mărime parcelă, POT.

6.2. Derogări de la prezentul regulament se admit numai în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului sau a apariției necesității inserării unor obiective ce nu se regăsesc în listele funcționale din prezenta documentație.

6.3. Procentul maxim de derogare/majorare a indicilor propuși va fi de 5%.

6.4. Modificările regulamentului prin propunerile de modificare a funcțiunilor, a regimului de înălțime sau a indicatorilor POT și CUT se pot realiza prin documentații de urbanism tip PUZ (conform legislației în vigoare).

II. PRESCRIȚII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

1. ZONE CONSTRUITE ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE (INTRAVILAN)

Aceste zone/subzone vor trebui să nu aducă modificări importante sitului, propunerile de implantare urbană trebuind să se integreze armonios pe pantele zonei muntoase, să respecte curbele de nivel, să țină cont de ecranele naturale (versanți muntoși, vegetație/păduri) și să pună în valoare orientările favorabile ale pantelor naturale și perspectivele/zonile de vizibilitate către elementele de peisaj.

1.1. Zona de locuit și case de vacanță

Pentru aceste zone se prevăd parcele/loturi cu suprafața între 250mp și 600mp, front la strada 12-15m, POT max.= 30% (cu toate anexele incluse) și POT max.=15% (case de vacanță), medie 60loc/ha, regim max. de înălțime = 2 nivele, P+M - P+1 (posibil demisol). Amplasarea construcțiilor se va face preponderent perpendicular pe pantă.

1.2. Zona de cazare - hoteluri și dotări aferente necesare

Zona hotelurilor are o capacitate medie de 60 locuri/obiectiv, suprafața de teren alocată pentru cazare fiind de 25locuri/ha, se va crea un pas de 400m între unități hoteliere, parcela minima fiind de 3000mp (recomandat 1 ha), POT max. = 10%, CUT = 0,3, regim max. de înălțime = 4 nivele (Ds+P+2); deservirea clădirilor se va

face din alei paralele cu curbele de nivel, partiurile clădirilor vor prelua optim diferența de cotă a terenurilor, coamele acoperișurilor vor fi perpendiculare pe curbele de nivel.

Se vor realiza soluții de drenare și stabilizare a terenului . Hotelurile vor trebui să se constituie în repere/dominante ale zonei din punct de vedere al înălțimii , volumetriei cât și printr-o arhitectură adaptată zonei geo-climatice , arhitectură reprezentativă pentru zona montana în care vor fi dezvoltate.

Prin modul de amplasare și volumetria propusă, se vor proteja unghiurile de vedere cât mai largi către elementele naturale majore și cadrul valoros de peisaj, inclusiv zonele protejate prin Natura 2000 - munții Tarcu, Godeanu ,valea Bistrei Mărului, lacul Poiana Mărului ,valea Sebeșului.

Dotările aferente, complementare funcțiunii de cazare sunt funcțiunea de alimentație publică și servicii pentru turiști (puncte de prim ajutor, stație Salvamont, depozite de materiale de întreținere utilaje/deszăpezire).

Se vor amenaja puncte de belvedere - terase sau pavilioane/foișoare de observație a peisajului / florei și faunei existente în cadrul zonei protejate prin situl NATURA 2000.

1.3. Zona de cabane, pensiuni turistice

Zona cabanelor și pensiunilor turistice are o capacitate medie de 10 - 30 locuri și maximă - 60 locuri/obiectiv, suprafața de teren alocată pt. cazare fiind de 43 locuri/ha, se va crea un pas între clădiri de 100m, suprafața minimă a parcelei va fi de 1000mp sau se vor construi în regim izolat, cu suprafața de teren aferentă de 1 ha, POT max. =15%, CUT = 0,3 , regim maxim de înălțime = 3 nivele (Ds+P+1 sau M), în funcție de amplasarea pe pantele terenului)

Amplasarea va încerca optimizarea deschiderii clădirii spre peisaj și neîngrădirea vizibilității spre cadrul natural îndepărtat.

I.4. Zona de pensiuni agroturistice

Zona pensiunilor agroturistice include și spațiul de producție adecvat acestei funcțiuni (ferma) ceea ce conduce la o suprafață minimă de 7000mp și optimă de 1ha, cu front minim de 40m, POT max. = 10%, CUT max.= 0,3, regim maxim de înălțime = 2 nivele (P+1 sau M).

I.5. Zona de agrement, obiective publice (zona mixtă/centrală)

Funcțiunile cuprinse în aceste zone sunt de agrement și sport - Săli multifuncționale de dimensiuni reduse (60-180 locuri), terenuri/Săli de sport acoperite, Săli de fitness și recuperare, bazine de înot, sauna, dar și funcțiuni de utilitate publică - centre de informare turistică, obiective culturale/patrimoniu construit, centru Salvamont, cabinet

medical, spații administrative, spații comerciale de mici dimensiuni și profil adecvat zonei - alimente de prima necesitate, produse tradiționale din zona - alimentare și ne-alimentare.

1.6. Zone spații verzi (perdele de protecție, reconstrucția zonelor afectate de lucrări antropice) pădure, amenajări sportive, recreere.

Zonele cu această funcționalitate includ totalitatea suprafețelor, amenajate sau nu, neocupate de zone construite, drumuri publice, instalații.

Zonele amenajate se referă la terenuri de sport (cu suprafața înierbată sau zgură), ștrand, plantații de aliniament, plantații de protecție la vânturi dominante, ecrane vizuale, plantații de delimitare a proprietăților, recondiționarea terenurilor afectate de construcții prin înierbare și plantare cu plante specifice zonei, interspații între unități nou propuse cu lotizări, fâșii de protecție de 5m lățime pe malul pâraurilor / regularizări, arii de protecție sanitară a surselor de apă izolate.

Zona neamenajată o reprezintă suprafața de platou alpin, cu funcțiunea tipică de pășune, cu zone de bolovăniș sau pâlcuri de copaci (brazi) și a cărei funcțiuni nu vor suferi modificări, în vederea menținerii ecosistemelor existente.

Indicele de zonă verde pe stațiune este de circa 85 mp/turist, diferind ca procentaj, în funcție de specificul obiectivelor asociate: 35% pentru locuire - 60% pentru loturile nou propuse, 35% pentru funcțiuni turistice de cazare (case de vacanță, cabane, hoteluri) 50 - 70% obiective de cult, 15% servicii și funcțiuni tehnice.

1.7. Zona gospodărie comunala si echipare edilitara

Aceasta se referă la alimentarea cu apa, (captări, înmagazinări, tratări, stații de pompare apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, stații de epurare (sistem centralizat), alimentarea cu energie electrică și termică, sistem de colectare a deșeurilor (platforme comunale).

1.8. Zona căi de comunicație, transport (rutier, pe cablu)

Ca și funcționalitate se diferențiază drumurile publice, alei semicarosabile, platforme de parcuri publice și transportul pe cablu (telegondole, telescaune).

Drumurile publice sunt destinate transportului rutier de persoane și mărfuri, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și au ampriza la sol formată din toate elementele constructive necesare (carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare pentru pietoni, elemente de stabilizare - taluzări); la această ampriză se adaugă de ambele părți ale traseului drumului fâșii de siguranță (pt. funcțiunile de semnalizare, plantare, etc.)

În cazul drumurilor publice, panta maximă admisă va fi de 10%, accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planșe, preluarea diferențelor de cotă realizându-se cu rampe continue având pante sub 8%.

Traseele pentru circuite de motocross se delimitează și se marchează în afara drumurilor publice; pistele pentru circulația bicicletelor vor fi marcate de asemenea corespunzător, după stabilirea unor trasee posibile în cadrul drumurilor publice.

Transportul pe cablu va avea o fâșie de gardă de 25 m (stânga – dreapta față de axul elementelor de susținere a cablurilor), zona cu interdicție de construire.

2. ZONE SPORTURI DE IARNA (EXTRAVILAN)

2.1. Zona domeniului schiabil (linii și stații de telegondolă, telescaun, teleschi, construcții auxiliare, platforme belvedere, accese auto accidentale)

Zona platoului alpin are delimitate două arii principale - Zona Nedeia și Zona Valea Balotei – Muntele Mic/Poiana Mărului.

Domeniul schiabil din Zona Nedeia va cuprinde 5 instalații (1 telegondolă, 1 telescaun acoperit, 3 schilifturi), cu un punct tehnic și de deservire a turiștilor la cotele 1400 și 2000.

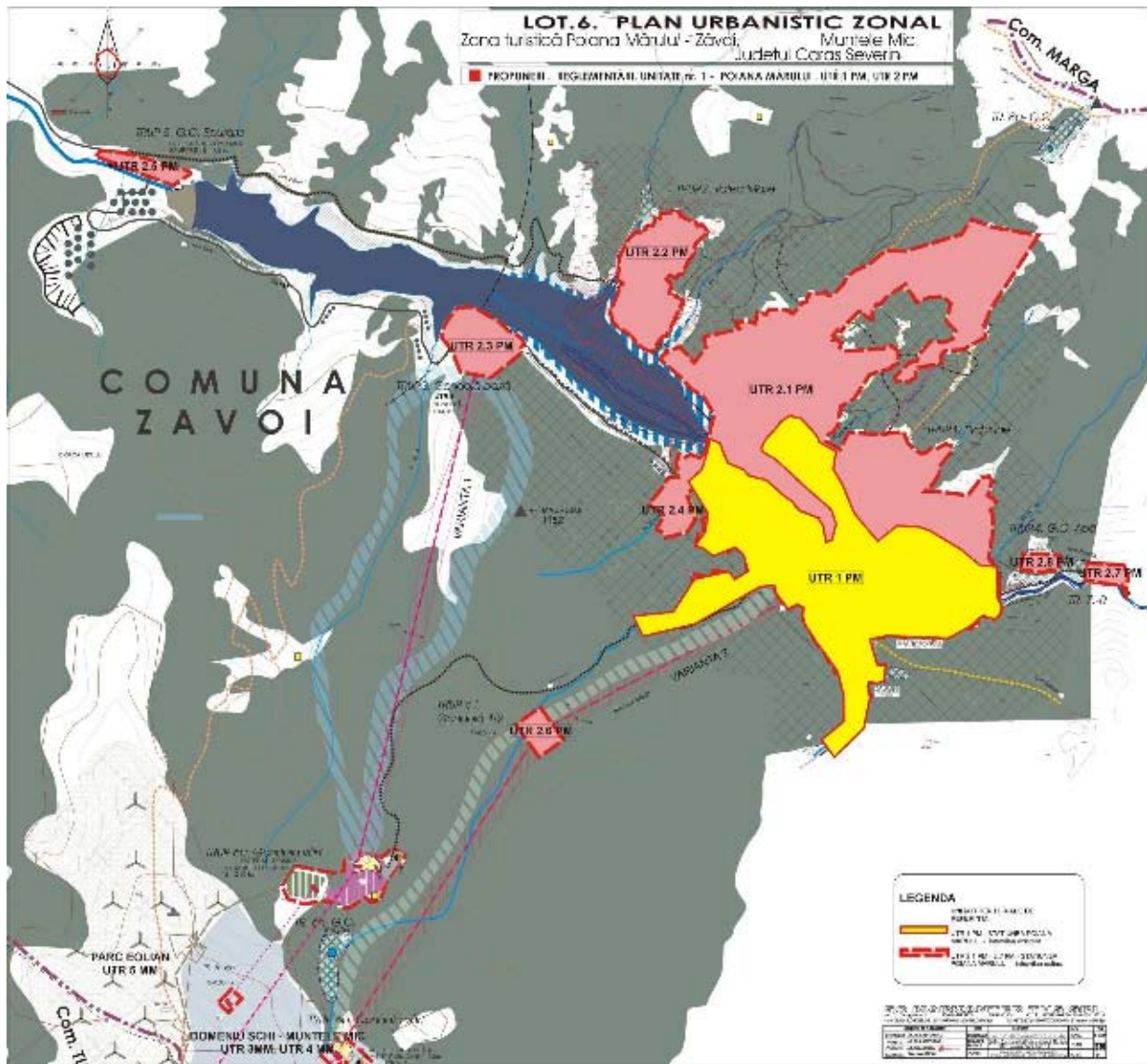
Zona Valea Balotei - Muntele Mic/Poiana Mărului cuprinde 5 instalații (1 telecabina și 4 telescaune) având pe traseu puncte tehnice și de deservire a turiștilor (3 dotări denumite cabane de schi + terase, 1 punct alimentar/ceainărie, 1 hotel de capacitate medie (150 locuri) cu alimentație publică, grup social, acces auto.

II.2. Zona echipamente tehnice majore (parc eolian)

Funcționalitatea acestor zone este asigurată la o dimensiune de grupuri de 10-50 bucăți amplasate pe un teren liber, în afara domeniului schiabil, cu raza de protecție de 50m de zonele construite sau domeniul schiabil, într-o zonă cu vizibilitate redusă din zona domeniului schiabil sau către zonele – culoar de vizibilitate către elementele de peisaj natural importante.

III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UTR-URILOR ȘI SUBZONELOR

SECȚIUNEA 1- CARACTERUL UNITĂȚII – GENERALITAȚI



UNITATEA NR.1 - POIANA MĂRULUI (UTR 1 PM ; UTR 2 PM)

Localitatea turistică Poiana Mărului se află amplasată la poalele Muntelui Mic, la altitudinea de 650m, urmând să se dezvolte, în coordonare cu Muntele Mic, ca și baza de cazare și dotări turistice de agrement.

Având ca punct de pornire câteva construcții cu rol de case de odihna (inc. sec. XX) localitatea beneficiază în dezvoltarea ei de cadrul natural care determină organizarea unui turism de drumeție, vânătoare, pescuit, completat după 1990 cu construcții private (60 case de vacanță/private, 10 pensiuni completate de capacitatea de cazare a unui hotel realizat în perioada anilor 70).

Elementul major de peisaj îl reprezintă lacul de acumulare Poiana Mărului (1980) de care sunt legate și drumurile de acces în localitate - singurul viabil fiind drumul contur lac stânga; alt acces decât cel rutier există între Oțelul Roșu – Poiana Mărului - calea ferată Ciresa - Poiana Mărului (în prezent dezafectată).

Caracteristici

În contextul unei cooperări teritoriale pentru o dezvoltare turistică împreună cu zona alpină Muntele Mic, *stațiunea climaterică Poiana Mărului* are rolul de baza de pornire spre platourile montane - pentru sporturile de iarna dar și pentru turism divers (odihnă, recreere, pescuit, vânătoare, drumeții, trasee de motociclism off-road, biciclist, sporturi nautice), urmând să fie materializate și axele de interes spre Muntele Mic sau Buza Nedeii

- dezvoltare intensivă și extensivă a funcțiunii de cazare;
- completarea funcțională ca bază de agrement;
- realizarea de baze de pornire spre zona montană (inclusiv parcări pentru turiști);
- echiparea tehnico-edilitară,

UTR1 PM - STAȚIUNEA POIANA MĂRULUI – INTRAVILAN EXISTENT

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTR 1PM

Articolul 1 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele tipuri de activități, considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban existent și completând /ridicând valoarea zonei de intravilan existent :

- funcțiuni turistice: cazare (hotel, pensiuni, cabane, case de vacanță, tabere sportive);
- servicii conexe funcțiunii de cazare: alimentație publică, baze de agrement și sport;
- servicii - prestări servicii, activități financiar bancare;
- comerț en-detail;
- cultura și culte;
- obiective de utilitate publică;
- spații publice amenajate, libere, plantate;
- locuire și activități complementare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- spații gospodărești de deservire (spălătorii, brutării, spații de întreținere utilaje)

- cimitir
- păstrăvărie
- obiective de utilitate publica: surse captare, tratare apă potabilă, stație epurare ape uzate
- puncte de belvedere pe malul lacului Poiana Mărului (în funcție de perimetrul de protecție)
- circulații auto/parcări.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- activități industriale/productive care generează noxe în atmosferă (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor), la nivelul solului, subsolului, poluarea apelor de suprafață și subterane.
- activități de depozitare și comerciale en-gros, antrepozite și magazine nelegate de o activitate comercială sau artizanală desfășurată în interiorul zonei
- baze de transport rutier cu trafic greu
- deschiderea sau exploatarea de cariere/gropi cu excepția executării de săpături arheologice sau pt. lucrări de construcții și instalații legal autorizate
- construcții fără echipare edilitară
- activități de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme cu standardul de stațiune turistică - standard stabilit pt. întreaga echipare cu mobilier urban a stațiunii
- exploatare forestieră.

Articolul 4 - Intervenții asupra clădirilor

- Vor fi menținute și puse în valoare clădirile existente având elemente arhitecturale și decorative tradiționale: sistemul de acoperire (pante, învelitoare, coșuri de fum, balcoane, tâmplării, feroneriei, elemente de decor ale fațadelor, elemente de separare/împrejmuire ale parcelelor.
- Sunt permise intervenții de reconversie funcțională.
- Înlocuirea sau extinderea imobilelor se poate face cu condiția ca noile imobile să fie compatibile cu aspectul general al noii dezvoltări a stațiunii și a contextului zonei (centrală, de locuit, etc.)
- Sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona (anexe, depozite, ateliere, magazine, etc.)

Articolul 5 – Protejarea cadrului natural și construit

- Intervenția asupra clădirilor cu valoare de monument precum și a parcelelor acestora se va face în conformitate cu legislația în vigoare.
- Zona cu valoare de peisaj este o arie naturala protejată, caracterizata prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje unicat/rare; perspectivele către aceste zone de peisaj vor fi puse în valoare, se vor interzice construirea unor clădiri care pot altera peisajul, pot influența negativ flora și fauna protejate sau pot produce poluarea mediului.

SECȚIUNEA 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR UTR 1PM

Articolul 6 - Caracteristici ale parcelelor

- Parcelele în cadrul zonei de intravilan existente sunt de dimensiuni diverse adaptate reliefului, în general orientate perpendicular pe lac sau curbele de nivel.
- Realizarea de noi parcele se va face urmând trama loturilor inițiale și amplasarea la o cale de circulație și vor avea dimensiunile adaptate la funcțiunea cerută: 600mp pentru case de vacanță, 1000mp pentru cabane de mică dimensiune.
- Frontul la stradă este variabil în funcție de zona de amplasare în teren și funcțiunea propusă (locuire, obiective publice, cazare, etc.) - se propune un minim de 15m.
- Racordarea la echiparea edilitară (existentă sau propusă) este obligatorie, altfel parcela devenind neconstruibilă.
- Nu se acordă Autorizație de construcție pe parcele care sunt neconstruibile sau devin neconstruibile prin apariția în urma unei împărțiri de teren.

Articolul 7- Amplasarea construcțiilor

Amplasarea față de aliniament

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și domeniul privat.
- Conform prevederilor prezentului regulament, clădirile se vor menține aliniate către spațiile publice (străzi, piațete publice, etc.), autorizarea făcându-se numai în condițiile în care se asigură un gabarit indicat pe planul de amenajări generale, față de drumul public (care cuprinde atât carosabilul cât și trotuarele și plantațiile de aliniament , acolo unde acestea există).
- Luând în considerare faptul că la clădirile existente nu există o aliniere la strada – condiționată în general și de declivitatea terenului, noi clădiri pot fi amplasate pe parcelele libere, retras de la aliniament, ținând cont de protejarea imaginilor și perspectivelor către și dinspre elementele de peisaj sau de pe traseele turistice.
- Retrageri sau ieșiri la nivelul/nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia clădirilor de locuit valoroase ca imagine arhitecturală tradițională sau reprezentând un element de arhitectură modernă (propus pentru funcțiuni publice sau de cazare) .
-

Amplasarea față de limitele laterale și posterioara

- Alinierea laterale sunt liniile perpendiculare pe linia de aliniament la strada principală.
- În general, noile construcții se amplasează în regim izolat, respectând o distanță minimă 3m (5m) pentru a asigura însorirea optimă și deschiderea către peisaj.
- Se admit retrageri de la aceste limite laterale, în funcție de amplasarea construcțiilor existente pe loturile învecinate, pentru obținerea unei distanțe minime de 10 m între clădiri.

- Dacă există un calcan în proprietatea vecină , amplasarea noii clădiri se va realiza alipită la calcan, maxim pe lungimea calcanului clădirii existente la care se face alipirea.

- Amplasarea față de limita posterioara a parcelei va respecta codul civil, păstrând o retragere de minim 3m (în cazul în care se prevăd goluri cu vedere către proprietatea vecina).

-

Amplasarea construcțiilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile de locuit amplasate pe aceeași parcelă vor fi astfel amplasate încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a unei clădiri învecinate să fie astfel dimensionata încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45°.

-

Aliniament vertical

- Acest tip de aliniament este dictat de amplasarea clădirilor pe pante (curbe de nivel).

- Condiția minimă impusă este ca diferența de cotă la cornișa între 2 vecinătăți alăturate să nu depășească un nivel mediu (3m).

- De asemenea , se dorește ca în cadrul stațiunii, pe înălțimea curbelor de nivel să rămână vederea liberă către peisaj - nivelul parapetului geamului de la parter al clădirii din amonte să treacă peste cota cornișei clădirii din aval.

Articolul 8 - Condiții de acces și circulații

Accese

- Pentru a fi constructibil, un teren/parcelă trebuie să aibă acces la un drum public, fie direct fie prin intermediul unei alei carosabile de minim 3m lățime; dacă aceasta este amenajată printr-o proprietate vecina, această servitute va trebui instituită printr-un act autenticat sau pe cale judecătorească, conform Codului civil.

-

Circulații auto, pietonale și staționarea autovehiculelor

- Caracteristicile circulațiilor auto, în toate cazurile, inclusiv circulațiile pietonale nou propuse, vor trebui să satisfacă regulile minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, cât și circulația persoanelor cu dizabilități.

- Panta maximă admisă pentru căile de circulație auto va fi de 10% și pentru circulațiile pietonale sub 8% (preluarea diferenței de cota făcându-se cu rampe continue).

- Trotuarele din cadrul nucleului stațiunii existente vor avea dimensiuni de min.1,2 m până la 2,4m pentru a asigura o fluentă a circulației pietonilor în zonele cu funcțiuni publice și vor fi realizate din pavele /placi de piatra sau beton cu finisare antiderapanta și rezistente la diferențe mari de temperatură.

- Pe terenurile în panta, se vor realiza în principal din dale de piatra.

- Fiecare lot va asigura minim 1 loc de parcare iar parcările colective, necesare funcțiilor publice vor trebui amplasate în zone cu vizibilitate redusă din traseele turistice montane.
- Pentru unitățile de cazare (hotel, pensiuni, cabane) dimensionarea numărului locurilor de parcare se va face în funcție de capacitatea acestora, conform HG 525.
- Este interzisă amplasarea unor garaje individuale în construcții provizorii în interiorul parcelelor, această funcțiune trebuind inserată în noile clădiri propuse (demisol, parter).

Circulația pe cablu

- În zona stațiilor de bază, se vor amenaja spații/platforme de staționare și îmbarcare turiști (telescaune, telegondola) și platforme de acces auto și parcare.
- Dimensionarea acestor platforme va ține cont de necesitatea accesului mașinilor de marfă, autocare - prevăzând posibilitatea de întoarcere a acestora.
- Distanța maximă de amplasare a unei astfel de parcări este de 25m de la stația de bază.

Articolul 9 - Conformarea clădirilor

Înălțimi admise

- Regimul de înălțime propus este de (S)+ P+1(+M) sau Ds+P+1 pentru clădiri de locuit sau case de vacanță - 2 nivele supraterane.
- Pentru clădirile cu funcțiuni de cazare, regimul de înălțime poate fi majorat la Ds+ P+2-3 (în funcție de tipul de unitate de cazare - pensiune, hotel) și de vecinătățile amplasamentului sau amplasarea pe panta terenului.
- Înălțimea de la sol - maxim 15m (măsurată la cornișa/atic).
-

Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile cu funcțiune de locuință sau casă de vacanță se vor înscrie în regimul general de înălțime al stațiunii Ds+P- P+1(+M), având un volum compact, cu elemente decorative adecvate zonei de munte.
- Clădirile cu funcțiunea de cazare :
 - o cabane și pensiuni vor avea volume mai mari, în general cu 1 nivel peste cele de locuit și vor avea nivelul de finisaj și decorație prevăzut cu aceleași materiale prevăzute mai jos pentru locuințe.
 - o Hoteluri - vor avea volume ce se înscriu în sit, cu predominanța orizontală, înscrisă în curbele de nivel, cu 2- 3 nivele peste nivelul clădirilor de locuit/vacanță și cu posibilitatea marcării unor zone prin volume ieșite din planul fațadei sau în înălțime, însă numai parțial, către zonele de belvedere și având poziție de cap de perspectivă la drumul național sau județean.
- Clădirile cu funcțiuni publice/servicii (stații de baza transport pe cablu, stații salvamont, stații reparații utilaje, brutării, spălătorii, sau spații de belvedere) vor folosi ca finisaje materiale naturale dar și elemente de arhitectură modernă, adecvate funcțiunii acestora; se va utiliza piatra, tencuiala, lemnul dar și suprafețe vitrate cu suport de tâmplărie metalică, a căror mărime va fi adaptată orientărilor clădirii, în vederea observării zonelor cu peisaj natural deosebit și a domeniului schiabil.

- Toate fațadele construcțiilor vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală (spre drumul public).
- Nivelul demisolului sau parterului (după caz) se va realiza din zidărie (cărămidă, piatră), finisate cu placaje de piatră sau tencuieli rezistente iar nivele curente (etaj1, mansardă) vor fi realizate fie din zidărie de cărămidă fie din elemente de lemn (panouri cu izolație termică inclusă, secțiuni bușteni, etc.) - finisate adecvat materialelor utilizate - tencuieli pe strat de izolație termică exterioară sau lemnul tratat cu substanțe ignifuge și împotriva dăunătorilor, la care se adaugă finisarea prin băițuire sau lac mat.
- În funcție de specificul zonei, se pot realiza fațade cu elemente de lemn incluse în parament.
- Acoperirea clădirilor se va face în general cu șarpantă din lemn, în două ape (27- 45°), cu coama orientată perpendicular pe axul străzii/drumului public.
- Învelitoarea va fi din țiglă solzi sau presata dublu ancorata sau din tabla lisa (culori gri - maron roșcat sau maron închis).
- Se interzic culorile contrastante cu mediul înconjurător (verde, albastru).
- Proporția plin-gol în desenul fațadelor va fi în favoarea unor plinuri mai importante, camerele având nevoie de 1/10 din suprafața vitrată – excepție făcând spațiile de zi - living/camera de zi, spațiul de luat masa.
- Balcoanele/logiile, cornițele, copertinele se vor realiza din lemn aparent, finisat prin băițuire la aceeași culoare cu tâmplăriile exterioare.
- Tâmplăriile și elementele de protecție la intemperii - obloane, se vor realiza preferabil din lemn (masiv sau triplustratificat) lăsat natur sau vopsit în culori specifice regiunii (alb, verde închis, bordo); utilizarea tâmplăriilor din plastic va fi interzisă atât datorită aspectului estetic inadecvat zonei cât și datorită performanțelor mai slabe în izolare față de tâmplăriile din lemn, cu geam termopan.
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra și cărămida falsă, folosirea unor materiale fabricate pentru interior (ex. placaje ceramice), sau a unor materiale precare (azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat) utilizarea improprie a materialelor (suprafețe metalice strălucitoare, suprafețe vitrate de mari dimensiuni – fațade cortina la funcțiuni minore - clădiri de locuit).

Articolul 10 - Forma si dimensiunile terenului și construcțiilor

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) - exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată la sol cu construcții (va fi luata în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor)
- **POT** actual al fiecărei parcele va fi menținut, clădirile anexă improprii urmând a fi desființate iar în limita maximă a suprafeței acestora putând fi construite spații anexă noi/corpuri noi de clădire, adecvate caracterului de stațiune turistica.
- **POT** maxim se stabilește la 25%.
- Coeficientul de utilizare al terenului (**CUT**) - se calculează ca raport între aria desfășurată a construcției și suprafața totala a parcelei/terenului.
- **CUT** actual al parcelelor existente va fi menținut, clădirile anexă improprii urmând a fi desființate iar în limita maxima a suprafeței acestora (CUT actual) putând

fi construite spații anexa noi/corpuri noi de clădire, adecvate caracterului de stațiune turistică.

- CUT poate fi majorat prin utilizarea /refacerea podurilor existente în mansarde.
- În cazul unor dotări speciale de cazare (hoteluri) sau unor dotări publice (administrație, cultură, alimentație publică), CUT va rezulta din studii specifice.

- Zone non- edificandi

- Se prevăd zone ne-construibile pentru spațiile publice (piațete, zone de belvedere) precum și pe traseul culoarelor de vedere/perspectiva către elemente naturale majore, înscrise în situl Natura 2000.

Articolul 11- Condiții de echipare edilitara

- Această zonă beneficiază de sisteme locale de alimentare cu apă și canalizare (centrul/nucleul vechi) al stațiunii; în perspectiva dezvoltării stațiunii, se impune instaurarea unor sisteme centralizate de alimentare cu apă, canalizare și instalații aferente, care vor trece în domeniul public, prin reglementari juridice asupra terenului sau se instaurează servituți înscrise în cartea funciara asupra zonei din perimetrul de protecție.
- În proprietate privată rămân doar brânșamentele situate în limitele de parcelă/lot.

Alimentarea cu apă

- Se va realiza prin captări de izvoare și cumulare într-un rezervor unic și apoi distribuită printr-o rețea publică.
- Se va asigura în mod obligatoriu o bună izolare termică a rețelelor de distribuție, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț și măsuri de protecție termică (conducte preizolate).
- Zonele de protecție sanitară a captărilor se stabilesc prin documentații specifice (Legea 930/2005), pentru excluderea oricărei posibilități de poluare și se instituie odată cu punerea în funcțiune a lucrărilor, individual, pentru fiecare sursă în parte.
- Materialele utilizate pentru realizarea acestui tip de lucrări (pt. captări, transport , înmagazinare și tratare a apei) vor trebui să aibă aviz sanitar.
- Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Canalizare menajera

- Se va realiza un sistem de canalizare centralizat pe cele 2 stațiuni, cu câte o stație de epurare, amplasată pe direcția de scurgere naturală a pantelor.
- Se va asigura în mod obligatoriu o bună izolare termică a conductelor de canalizare, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț sau măsuri de protecție termică (conducte preizolate).
- Amplasarea lor se va face la 2m fata de fundațiile clădirilor și la 0,5m față de arbori.
- Sunt interzise scurgerile de ape uzate la nivelul solului cât și trasee aeriene ale conductelor.

- Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare.

Canalizare ape pluviale și drenuri

- Amenajările pe orice teren trebuie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.
- Se recomandă controlarea scurgerii apelor de suprafață prin rigole pluviale pe axul drumurilor cât și perpendicular pe pantele naturale.
- Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigolele prevăzute pentru scurgerea apelor pluviale.
- Amplasarea construcțiilor va evita amplasamentul pe direcția de scurgere a apelor pluviale, potențial torente.
- Zona din spatele clădirilor amplasate pe pante (zona amonte), impune realizarea unor drenuri cu racord la canalizare sau rigole pluviale (în special în cazul solurilor permeabile).

Rețele Energie electrică

- Cablurile de alimentare cu energie electrică, destinate consumului public sau privat sau eventuale rețele de telecomunicații, vor trebui introduse în subteran.
- Branșarea consumatorilor se va realiza la limita de lot, pe traseul drumurilor principale sau secundare, cu posibilitatea integrării acestor elemente tehnice în elementele de împrejmuire sau elementele exterioare ale construcției, în zone cât mai puțin vizibile.
- Orice construcție nouă sau existentă va avea asigurată branșarea la rețeaua de joasă tensiune.
- În vederea protejării sănătății locuitorilor și turiștilor ce vor veni în stațiune, se impune amplasarea la distanță de liniile aeriene a clădirilor nou propuse (distanța fiind cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere a cablurilor aeriene).

Încălzire

- Se realizează în sistem individual. În cazul încălzirii cu lemne trebuie realizate containere pentru păstrarea cenușii (utilizată ca substanță antiderapantă pe timp de iarnă) rezervoare îngropate de gaz metan (distanțate minim la 20m de clădiri), idem rezervoare cu combustibil lichid, sau energie electrică.

Salubritate/deșeuri

- Orice clădire de locuit (case de locuit sau case de vacanță) precum și orice clădire cu funcțiuni de muncă, de odihnă sau recreere, trebuie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere, adecvate ca număr, mărime, material și care vor fi evacuate zilnic pe timp de vară și la 2 zile în restul sezonului.
- Având în vedere că evacuarea acestor deșeuri nu se poate face ritmic pe timp de iarnă, pentru unitățile de cazare de tip hotel, cabană - pensiune se vor realiza camere de gunoi, protejând spațiile de cazare față de aceste zone.
- Amenajările exterioare – incinte pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi din elemente durabile și cu calități estetice (zidarii de piatră) amplasate în general în zone sub versantul muntelui (în cazul bazei pt. transportul pe cablu) și ascunsă culoarelor de vedere (posibil prin zone plantate cu arbuști pereni).

Articolul 12 – Împrejmuiri

- În cadrul zonei de intravilan existent se va acorda prioritate conservării gardurilor valoroase existente, singurele autorizate către domeniul public fiind gardurile cu forme tradiționale și materiale adecvate (materiale naturale: lemn, piatră, zidărie de cărămidă tencuită - parțial, parțial panouri cu montanți metalici decorativi).
- Se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.
- Se vor utiliza ca elemente despărțitoare ecrane realizate din arbuști/plante perene, specifice zonei montane.

Articolul 13 – Spații libere și plantate

- Suprafețele marcate în planșa de reglementari ca spații verzi sunt interzise a primi o altă destinație.
- Grădinile din curțile proprietate privată vor trebui amenajate corespunzător în special în zona culoarelor de vizibilitate – spații publice, trasee turistice.
- Spațiile libere din fața construcțiilor publice sau private vor trebui tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public - amenajări peisagere, plantații, etc.
- Parcajele situate în zona bazelor pt. stații de transport pe cablu (peste 10 locuri de parcare) vor trebui dispuse în așa fel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și vor trebui agrementate cu plantări de arbori, pe limita acestora.
- Plantarea esențelor de arbori va trebui să țină cont de specificul și restricțiile impuse de siturile naturale protejate din jur.
- Tăierea oricărui arbore în această zonă va trebui compensată prin plantarea unui arbore nou, de talie înaltă.

UTR 2 PM - STAȚIUNEA POIANA MĂRULUI – INTRAVILAN EXTINS (UTR 2.1 - UTR 2.8)

SECȚIUNEA 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR 2 PM

Articolul 1- Utilizări admise

Sunt admise următoarele tipuri de activități, considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban existent și completând /ridicând valoarea zonei de intravilan existent :

- funcțiuni turistice: cazare – hoteluri (Zănoaga), cabane (Racotu Mic, Vidra)
- pensiuni agroturistice cu ferme de animale (Zănoaga)
- servicii conexe funcțiunii de cazare: alimentație publică, baze de agrement și sport
- servicii - prestări servicii
- obiective de utilitate publică (malul drept al lacului Poiana Mărului)
- spații publice amenajate , libere/plantate.(Vidra)

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- spații gospodărești de deservire (spălătorii, brutării; spații de întreținere utilaje)
- obiective de utilitate publică: surse captare apă potabilă (izvoare)
- puncte de belvedere pe malul lacului Poiana Mărului (în funcție de perimetrul de protecție)
- circulații auto/parcări

Articolul 3 - Utilizări interzise

- activități industriale/productive care generează noxe în atmosferă (zgomot, fum, supra - încărcare anormală a rețelelor), la nivelul solului, subsolului, poluarea apelor de suprafață și subterane.
- activități de depozitare și comerciale en-gros, antrepozite și magazine nelegate de o activitate comercială sau artizanală desfășurată în interiorul zonei
- baze de transport rutier cu trafic greu
- deschiderea sau exploatarea de cariere/gropi cu excepția executării de săpături arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate
- construcții fără echipare edilitară
- activități de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme cu standardul de stațiune turistică - standard stabilit pt. întreaga echipare cu mobilier urban a stațiunii
- exploatare forestieră.
-

Articolul 4 - Intervenții asupra clădirilor

Vor fi menținute și puse în valoare clădirile existente având elemente arhitecturale /decorative tradiționale: sistemul de acoperire (pante, învelitoare, coșuri de fum, balcoane, tâmplării, feroneriei, elemente de decor ale fațadelor, elemente de separare/împrejmuire ale parcelelor

- sunt permise intervenții de reconversie funcțională
- înlocuirea sau extinderea imobilelor se poate face cu condiția ca noile imobile să fie compatibile cu aspectul general al noii dezvoltări a stațiunii
- sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona (anexe, depozite, ateliere, magazine, etc.)

Articolul 5 – Protejarea cadrului natural și construit

Zona cu valoare de peisaj este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje unicat/rare; perspectivele către aceste zone de peisaj vor fi puse în valoare, se va interzice construirea unor clădiri care pot altera peisajul, pot influența negativ flora și fauna protejate sau pot produce poluarea mediului (apa, aer, sol).

SECȚIUNEA 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - UTR 2 PM

Articolul 6 - Caracteristici ale parcelelor

- Parcelele în cadrul zonei de intravilan extins vor fi de dimensiuni adaptate reliefului, în general orientate perpendicular pe lac sau curbele de nivel.
- Realizarea de noi parcele se va face urmând trama loturilor inițiale și amplasarea la o cale de circulație și vor avea dimensiunile adaptate la funcțiunea cerută :
 - o 600mp pentru case de vacanță,
 - o 1000 mp pt. cabane de mică dimensiune
 - o 3000 mp pt. hoteluri (recomandat 1ha)
 - o 7000 mp pt. pensiuni agroturistice cu ferme de animale.
- Frontul la stradă este variabil în funcție de zona de amplasare în teren și funcțiunea propusă (locuire, obiective publice, cazare, etc.) - se propune un minim de 15m pt. case de vacanță, 20m pt. cabane, 40m pt. hoteluri și pensiuni agroturistice.
- Racordarea la echiparea edilitară (existentă sau propusă) este obligatorie, altfel parcela devine neconstruibilă.
- Nu se acordă Autorizație de construcție pe parcele care sunt neconstruibile sau devin neconstruibile prin apariția în urma unei împărțiri de teren.

Articolul 7 - Amplasarea construcțiilor

Amplasarea fata de aliniament

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și domeniul privat.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioara

- Alinierea laterale sunt liniile perpendiculare pe linia de aliniament la strada principală.
- În general, noile construcții se amplasează în regim izolat, respectând o distanța minimă 3m (5m) pentru a asigura însorirea optimă și deschiderea către peisaj.
- Se admit retrageri de la aceste limite laterale, în funcție de amplasarea construcțiilor existente pe loturile învecinate, pentru obținerea unei distanțe minime de 10 m între clădiri.
- Amplasarea față de limita posterioara a parcelei va respecta codul civil, păstrând o retragere de minim 3m (în cazul în care se prevăd goluri cu vedere către proprietatea vecină).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile de locuit amplasate pe aceeași parcelă vor fi astfel amplasate încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a unei clădiri învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45°.

Aliniament vertical

- Acest tip de aliniament este dictat de amplasarea clădirilor pe pante (curbe de nivel).
- Condiția minimă impusă este că diferența de cotă la cornișă între 2 vecinătăți alăturate să nu depășească un nivel mediu (3m).
- De asemenea, se dorește ca în cadrul stațiunii, pe înălțimea curbelor de nivel să rămână vederea liberă către peisaj - nivelul parapetului geamului de la parter al clădirii din amonte să treacă peste cota cornișei clădirii din aval.

Articolul 8 - Condiții de acces și circulații

Accese

- Pentru a fi constructibil, un teren/parcelă trebuie să aibă acces la un drum public, fie direct fie prin intermediul unei alei carosabile de minim 3m lățime; dacă aceasta este amenajată printr-o proprietate vecină, această servitute va trebui instituită printr-un act autenticat sau pe cale judecătorească, conform Codului civil.

Circulații auto, pietonale și staționarea autovehiculelor

- Caracteristicile circulațiilor auto, în toate cazurile, inclusiv circulațiile pietonale nou propuse, vor trebui să satisfacă regulile minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, cât și circulația persoanelor cu dizabilități.
- Panta maximă admisă pentru căile de circulație auto va fi de 10% și pentru circulațiile pietonale sub 8% (preluarea diferenței de cotă făcându-se cu rampe continue).
- Pentru unitățile de cazare (hotel, pensiuni, cabane) dimensionarea numărului locurilor de parcare se va face în funcție de capacitatea acestora, conform HG 525.
- Este interzisă amplasarea unor garaje individuale în construcții provizorii în interiorul parcelelor, această funcțiune trebuind inserată în noile clădiri propuse (demisol, parter).

Circulația pe cablu

- Nu face obiectul acestei zone.

Articolul 9 - Conformarea clădirilor

Înălțimi admise

- Regimul de înălțime propus este de (S)+ P+1(+M) sau Ds+P+1 pentru clădiri de locuit sau case de vacanță - 2 nivele supraterane.
- Pentru clădirile cu funcțiuni de cazare, regimul de înălțime poate fi majorat la Ds+ P+2-3 (în funcție de tipul de unitate de cazare - pensiune, hotel) și de vecinătățile amplasamentului sau amplasarea pe panta terenului.
- Se vor construi în special volume pe orizontală, care să se integreze în panta versanților muntoși.
- Înălțimea de la sol - maxim 15m (măsurată la cornișă/atic).

Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile cu funcțiune de locuință sau casă de vacanță se vor înscrie în regimul general de înălțime al stațiunii Ds+P- P+1+(M), având un volum compact, cu elemente decorative adecvate zonei de munte.
- Clădirile cu funcțiunea de cazare :
 - o cabane și pensiuni vor avea volume mai mari, în general cu 1 nivel peste cele de locuit și vor avea nivelul de finisaj și decorație prevăzut cu aceleași materiale prevăzute mai jos pentru locuințe.
 - o Hoteluri - vor avea volume ce se înscriu în sit, cu predominanță orizontală, înscrisă în curbele de nivel, cu 2- 3 nivele peste nivelul clădirilor de locuit/vacanță și cu posibilitatea marcării unor zone prin volume ieșite din planul fațadei sau în înălțime, însă numai parțial, către zonele de belvedere și având poziție de cap de perspectivă la drumul național sau județean.
- Clădirile cu funcțiuni publice/servicii (stații salvamont, stații reparații utilaje, brutării, spălătorii, sau spații de belvedere) vor folosi ca finisaje materiale naturale dar și elemente de arhitectură modernă, adecvate funcțiunii acestora; se va utiliza piatra, tencuiala, lemnul dar și suprafețe vitrate cu suport de tâmplărie metalică , a căror mărime va fi adaptată orientărilor clădirii, în vederea observării zonelor cu peisaj natural deosebit și a domeniului schiabil .
- Pensiunile agroturistice vor folosi volumetrii și materiale tradiționale (piatra, lemnul).
- Toate fațadele construcțiilor vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală (spre drumul public).
- Nivelul demisolului sau parterului (după caz) se va realiza din zidărie (cărămidă, piatră), finisate cu placaje de piatră sau tencuieli rezistente iar nivelele curente (etaj1, mansarda) vor fi realizate fie din zidărie de cărămidă fie din elemente de lemn (panouri cu izolație termică inclusă, secțiuni bușteni, etc.) - finisate adecvat materialelor utilizate - tencuieli pe strat de izolație termică exterioară sau lemnul tratat cu substanțe ignifuge și împotriva dăunătorilor, la care se adaugă finisarea prin băițuire sau lac mat .
- În funcție de specificul zonei, se pot realiza fațade cu elemente de lemn incluse în parament.
- Acoperirea clădirilor se va face în general cu șarpantă din lemn, în două ape (27- 45°), cu coama orientată perpendicular pe axul străzii/drumului public.
- Învelitoarea va fi din țiglă solzi sau presată dublu ancorată sau din tabla lisa (culori gri - maron roșcat sau maron închis).
- Se interzic culorile contrastante cu mediul înconjurător (verde, albastru).
- Proporția plin-gol în desenul fațadelor va fi în favoarea unor plinuri mai importante, camerele având nevoie de 1/10 din suprafața vitrată – excepție făcând spațiile de zi - living/camera de zi, spațiul de luat masa.
- Balcoanele/logiile, cornișele, copertinele se vor realiza din lemn aparent, finisat prin băițuire la aceeași culoare cu tâmplăriile exterioare.
- Tâmplăriile și elementele de protecție la intemperii - obloane, se vor realiza preferabil din lemn (masiv sau triplustratificat) lăsat natur sau vopsit în culori specifice regiunii (alb, verde închis, bordo); utilizarea tâmplăriilor din plastic va fi interzisă atât datorită aspectului estetic inadecvat zonei cât și datorită performanțelor mai slabe în izolare față de tâmplăriile din lemn , cu geam termopan.

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra și cărămidă falsă, folosirea unor materiale fabricate pentru interior (ex. placaje ceramice), sau a unor materiale precare (azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat) utilizarea improprie a materialelor (suprafețe metalice strălucitoare, suprafețe vitrate de mari dimensiuni – fațade cortină la funcțiuni minore - clădiri de locuit).

Articolul 10 - Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) - exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată la sol cu construcții (va fi luată în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor)
- **POT** actual al fiecărei parcele va fi menținut, clădirile anexa improprii urmând a fi desființate iar în limita maximă a suprafeței acestora putând fi construite spații anexa noi/corpusuri noi de clădire, adecvate caracterului de stațiune turistică.
- **POT** maxim se stabilește la 25%.
- Coeficientul de utilizare al terenului (**CUT**) - se calculează ca raport între aria desfășurată a construcției și suprafața totală a parcelei/terenului
- **CUT** actual al parcelelor existente va fi menținut clădirile anexa improprii urmând a fi desființate iar în limita maxima a suprafeței acestora (**CUT** actual) putând fi construite spatii anexa noi/corpusuri noi de clădire, adecvate caracterului de stațiune turistica.
- **CUT** poate fi majorat prin utilizarea /refacerea podurilor existente in mansarde.
- În cazul unor dotări speciale de cazare (hoteluri) sau unor dotări publice (administrație, alimentație publica), **CUT** va rezulta din studii specifice.
- **Zone non- edificandi**
- Se prevăd zone ne-construibile pentru spațiile publice - zone de belvedere) precum și pe traseul culoarelor de vedere/perspectiva către elemente naturale majore, înscrise în situl Natura 2000.

Articolul 11- Condiții de echipare edilitară

- În perspectiva dezvoltării stațiunii, se impune instaurarea unor sisteme centralizate de alimentare cu apă, canalizare și instalații aferente, care vor trece în domeniul public, prin reglementari juridice asupra terenului sau se instaurează servituți înscrise în cartea funciară asupra zonei din perimetrul de protecție.
- În proprietate privată rămân doar bransamentele situate în limitele de parcela/lot.

Alimentarea cu apă

- Se va realiza prin captări de izvoare și cumulare într-un rezervor unic și apoi distribuită printr-o rețea publică.
- Se va asigura în mod obligatoriu o bună izolare termică a rețelelor de distribuție, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț și masuri de protecție termică (conducte preizolate).

- Zonele de protecție sanitară a captărilor se stabilesc prin documentații specifice (Legea 930/2005), pentru excluderea oricărei posibilități de poluare și se instituie odată cu punerea în funcțiune a lucrărilor, individual, pentru fiecare sursă în parte.
- Materialele utilizate pentru realizarea acestui tip de lucrări (pt. captări, transport, înmagazinare și tratare a apei) vor trebui să aibă aviz sanitar.
- Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Canalizare menajeră

- Se va realiza un sistem de canalizare centralizat pe cele 2 stațiuni, cu câte o stație de epurare, amplasată pe direcția de scurgere naturală a pantelor.
- Se va asigura în mod obligatoriu o bună izolare termică a conductelor de canalizare, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț sau măsuri de protecție termică (conducte preizolate).
- Amplasarea lor se va face la 2m față de fundațiile clădirilor și la 0,5m față de arbori.
- Sunt interzise scurgerile de ape uzate la nivelul solului cât și trasee aeriene ale conductelor.
- Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare.

Canalizare ape pluviale și drenuri

- Amenajările pe orice teren trebuie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.
- Se recomandă controlarea scurgerii apelor de suprafața prin rigole pluviale pe axul drumurilor cât și perpendicular pe pantele naturale.
- Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigolele prevăzute pentru scurgerea apelor pluviale.
- Amplasarea construcțiilor va evita amplasamentul pe direcția de scurgere a apelor pluviale, potențial torente.
- Zona din spatele clădirilor amplasate pe pante (zona amonte), impune realizarea unor drenuri cu racord la canalizare sau rigole pluviale (în special în cazul solurilor permeabile).

Rețele Energie electrică

- Cablurile de alimentare cu energie electrică, destinate consumului public sau privat sau eventuale rețele de telecomunicații, vor trebui introduse în subteran.
- Branșarea consumatorilor se va realiza la limita de lot, pe traseul drumurilor principale sau secundare, cu posibilitatea integrării acestor elemente tehnice în elementele de împrejmuire sau elementele exterioare ale construcției, în zone cât mai puțin vizibile.
- Orice construcție nouă sau existentă va avea asigurată branșarea la rețeaua de joasă tensiune.
- În vederea protejării sănătății locuitorilor și turiștilor ce vor veni în stațiune, se impune amplasarea la distanță de liniile aeriene a clădirilor nou propuse (distanța fiind cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere a cablurilor aeriene).

Încălzire

- Se realizează în sistem individual. În cazul încălzirii cu lemne trebuie realizate containere pentru păstrarea cenușii (utilizată ca substanță antiderapantă pe timp de iarnă) rezervoare îngropate de gaz metan (distanțate minim la 20m de clădiri), idem rezervoare cu combustibil lichid, sau energie electrică.

Salubritate/deșeuri

- Orice clădire de locuit (case de locuit sau case de vacanță) precum orice clădire cu funcțiuni de muncă, de odihnă sau recreere, trebuie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere, adecvate ca număr, mărime, material și care vor fi evacuate zilnic pe timp de vară și la 2 zile în restul sezonului.

- Având în vedere că evacuarea acestor deșeuri nu se poate face ritmic pe timp de iarnă, pentru unitățile de cazare de tip hotel, cabană - pensiune se vor realiza camere de gunoi, protejând spațiile de cazare față de aceste zone.

- Amenajările exterioare – incinte pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi din elemente durabile și cu calități estetice (zidării de piatră) amplasate în general în zone sub versantul muntelui (în cazul bazei pt. transportul pe cablu) și ascunsă culoarelor de vedere (posibil prin zone plantate cu arbuști pereni).

Articolul 12 – Împrejmuiri

- În cadrul zonei de intravilan extins se va asigura cu prioritate conservarea unor garduri valoroase (dacă există), singurele autorizate către domeniul public fiind gardurile cu forme tradiționale și materiale adecvate (materiale naturale: lemn, piatră, zidărie de cărămidă tencuită - parțial, parțial panouri cu montanți metalici decorativi).

- Se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.

- Se vor utiliza ca elemente despărțitoare ecrane realizate din arbuști/plante perene, specifice zonei montane.

Articolul 13 – Spații libere și plantate

- Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi sunt interzise a primi o altă destinație.

- Grădinile din curțile proprietate privată vor trebui amenajate corespunzător în special în zona culoarelor de vizibilitate – spații publice, trasee turistice.

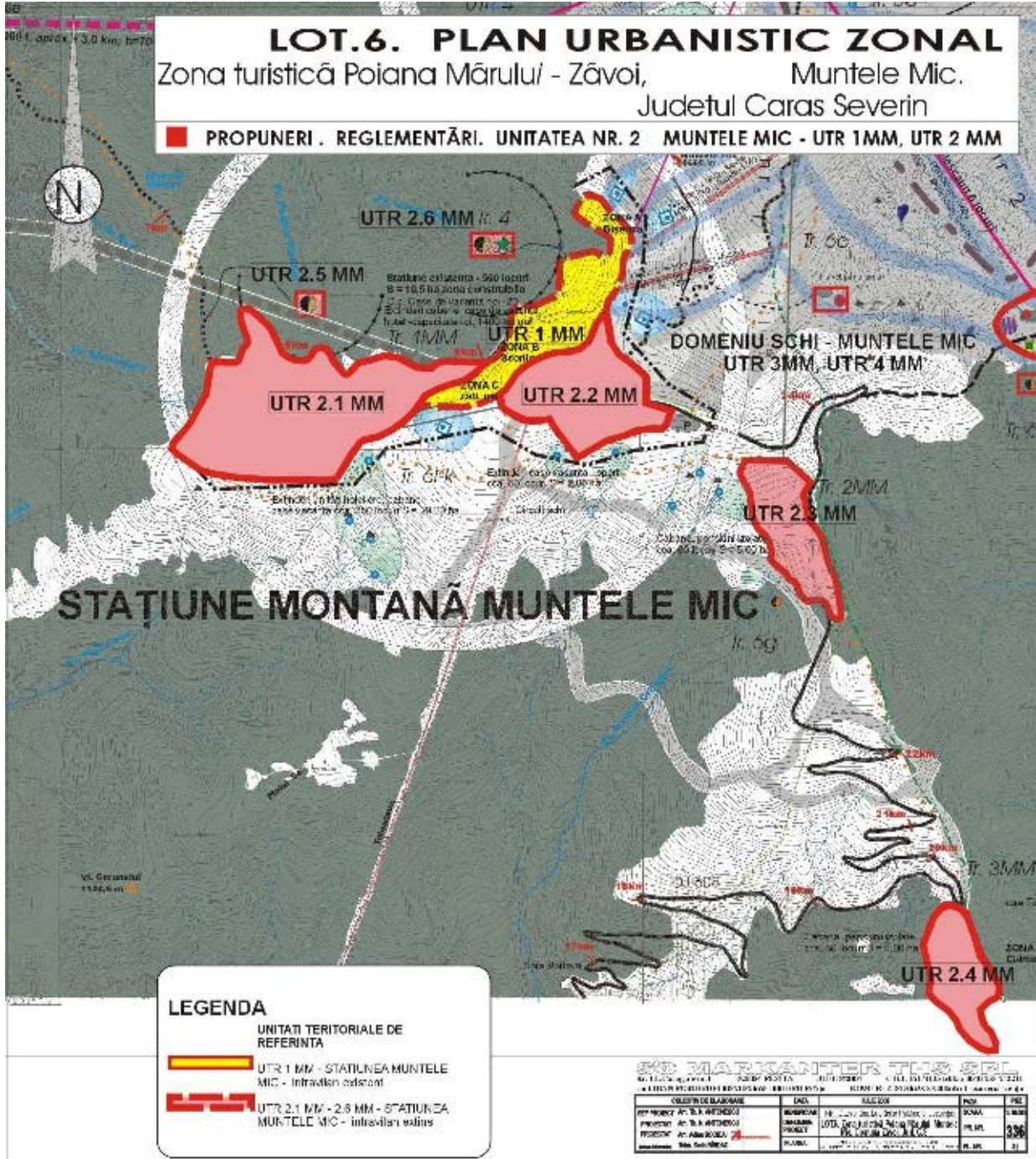
- Spațiile libere din fața construcțiilor publice sau private vor trebui tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațial public - amenajări peisagere, plantații, etc. .

- Parcajele situate în zona bazelor pt. stații de transport pe cablu (peste 10 locuri de parcare) vor trebui dispuse în așa fel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și vor trebui agrementate cu plantări de arbori, pe limita acestora.

- Plantarea esențelor de arbori va trebui să țină cont de specificul și restricțiile impuse de siturile naturale protejate din jur.

- Tăierea oricărui arbore în această zonă va trebui compensată prin plantarea unui arbore nou, de talie înaltă.

- SECȚIUNEA 1- CARACTERUL UNITĂȚII-GENERALITĂȚI
- UNITATEA NR.2 - MUNTELE MIC (UTR1MM; UTR2MM; UTR 3MM; UTR4MM; UTR5MM)



Stațiunea turistică Muntele Mic reprezintă un centru polarizator pentru sporturile de iarnă, se află pe teritoriul administrativ a 2 comune-Turnu Ruieni și Zavoi, 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 (având utilități- electricitate, apă și încălzire centrală).

Caracteristici

_Complexul turistic alpin 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).

Limita teritoriului PUZ este dată de liziera pădurii.

Propunerea de dezvoltare ca stațiune turistică se bazează atât pe prezența elementelor naturale deosebite-pădure, circuri glaciare, pășune 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. Amplasarea construcțiilor (case de vacanță) va ține cont de amfiteatrul natural/curbele de nivel ale terenului, fiecare șir de case beneficiind de perspective peste coamele clădirilor în aval.

Direcțiile de dezvoltare :

- mărirea capacității de cazare, cu un număr de 140 loturi noi (60 ha), cabane și unități hoteliere;
- completarea funcțională cu dotări de utilitate publică și unități gospodărești (brutării, spălătorii, etc);
- realizarea sau dezvoltarea sistemelor de echipare tehnico-edilitară (rețea de canalizare, rețele electrice subterane, colectare deșeuri, etc);
- diversificarea și mărirea numărului de instalații de transport pe cablu, pentru dezvoltarea domeniului schiabil Muntele Mic;
- dezvoltarea zonei de nord a domeniului schiabil (în prezent neutilizată).

UTR1 MM- STAȚIUNEA MONTANĂ MUNTELE MIC – INTRAVILAN EXISTENT

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTR 1 MM

Articolul 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele tipuri de activități, completând și ridicând valoarea zonei de intravilan existent :

- funcțiuni turistice: cazare (hotel, pensiuni, cabane, case de vacanță, tabăra sportivă);

- servicii conexe funcțiunii de cazare: alimentație publică, baze de agrement;
- servicii-prestări servicii;
- comerț en-detail;
- cultură și culte (Biserica schit Sf. Ilie);
- obiective de utilitate publică;
- spații publice amenajate, /libere, plantate.

Articolul 2-Utilizări admise cu condiționări

- spații gospodărești de deservire (spălătorii, brutării; spații de întreținere utilaje);
- obiective de utilitate publică: surse captare, tratare apă potabilă; stație epurare ape uzate;
- puncte de belvedere;
- circulații auto/parcări;
- construcții pe suprafețele de teren ocupate de păduri (se acceptă doar construcții necesare întreținerii fondului forestier/faunei);

Articolul 3- Utilizări interzise

- activități industriale/productive care generează noxe în atmosferă (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor), la nivelul solului, subsolului, poluarea apelor de suprafață și subterane sau pot influența negativ flora și fauna existentă în zona protejată prin Natura 2000;
- activități de depozitare și comerciale en-gros, antrepozite și magazine;
- baze de transport rutier
- construcții fără echipare edilitară;
- activități de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme cu standardul de stațiune turistică- standard stabilit pt. întreaga echipare cu mobilier urban a stațiunii.

Articolul 4-Intervenții asupra clădirilor

Vor fi menținute și puse în valoare clădirile existente, prin operațiuni de reabilitare sau refacere a fațadelor;

- sunt permise intervenții de reconversie funcțională;
- înlocuirea sau extinderea imobilelor se poate face cu condiția ca noile imobile să fie compatibile cu aspectul general al noii dezvoltări a stațiunii și a contextului zonei (zona centrală);
- sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona (anexe, ateliere, cabane).

Articolul 5 – Protejarea cadrului natural și construit

Intervenția asupra clădirilor cu valoare arhitecturala precum și a parcelelor acestora se va face în conformitate cu legislația în vigoare, prin propunerea ca singurul obiectiv valoros -Biserica schit Sf.Ilie să fie trecut pe lista monumentelor de

importanță locală (monument categoria B) în vederea protejării clădirii și instaurării zonei de protecție a acesteia, inclusiv a culoarelor de vedere de pe principalele drumuri de acces.

Zona cu valoare de peisaj din jurul intravilanului existent este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje unicat/rare ; pentru acest motiv, perspectivele către aceste zone de peisaj vor fi puse în valoare, prin interzicerea construirii unor clădiri ce pot altera peisajul (volumetrie, înălțime, arhitectură) sau pot produce poluarea mediului.

SECȚIUNEA 3 –CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR UTR 1PM

Articolul 6- Caracteristici ale parcelelor

Parcelele în cadrul zonei de intravilan existent sunt de dimensiuni diverse adaptate reliefului, în general orientate paralel cu curbele de nivel.

Între biserică și Tabăra Iepurașul, parcelele au suprafața minimală de 250 mp, se propune o nouă parcelă pentru strămutarea casei parohiale de 40 mp.

Cabanele propuse vor avea loturi de 500-750 mp, hotel+baza de agrement va avea lotul de 1200 mp.

Rezerva de teren a administrației locale (primăria Turnu Ruieni) cuprinde mai multe loturi de 400 mp (3 loturi) și 1 lot de 1700 mp pentru obiective de utilitate publică.

Loturile propuse la V-SV de Hotel Sebeș, pe drumul vechi spre Borlova pentru realizarea unor case de vacanță, au suprafața de 320mp; un lot cu forma neregulată este prevăzut pentru realizarea unei cabane cu alimentație publică - legată de zona pietonală.

Frontul la stradă este variabil în funcție de zona de amplasare în teren și funcțiunea propusă (locuire, obiective publice, cazare, etc) - se propune un minim de 12- 15 m.

Racordarea la echiparea edilitară (existentă sau propusă) este obligatorie, altfel parcela devine neconstruibilă.

Nu se acordă Autorizație de construcție pe parcele care sunt neconstruibile sau devin neconstruibile prin apariția în urma unei împărțiri de teren.

Articolul 7 - Amplasarea construcțiilor

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și domeniul privat.

Conform prevederilor prezentului regulament, clădirile se vor menține aliniat către spațiile publice (străzi, piațete publice, pietonal etc), autorizarea făcându-se numai în condițiile în care se asigură un gabarit indicat pe planul de amenajări generale, față de drumul public (care cuprinde atât carosabilul cât și trotuarele și plantațiile de aliniament, acolo unde acestea există sau se vor realiza).

Ținând cont de faptul că la clădirile existente nu există o aliniere la stradă – condiționată în general de declivitățile terenului, clădiri noi pot fi amplasate pe parcelele libere, retras de la aliniament dar păstrând aceeași distanță față de stradă. Se vor proteja prin modul de amplasare imaginile și perspectivele către și dinspre elementele de peisaj, de pe drumurile principale de acces și de pe traseele turistice. Retrageri sau ieșiri la nivelul/nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia clădirilor tradiționale din zonă ca imagine arhitecturală sau reprezentând un element de arhitectura moderna (propus pentru funcțiuni publice sau de cazare).

Amplasarea față de limitele laterale și posterioară

Alinierea laterală sunt liniile perpendiculare pe linia de aliniament la strada principală. În general, noile construcții se amplasează în regim izolat, respectând o distanță minimă de 3 m până la limitele laterale, pentru a asigura însoțirea optimă și deschiderea către peisaj.

Amplasarea față de limita posterioară a parcelei va respecta codul civil, păstrând o retragere de minim 3 m (în cazul în care se prevăd goluri cu vedere către proprietatea vecină).

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile de locuit amplasate pe aceeași parcelă vor fi astfel amplasate încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a unei clădiri învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care unește parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45°.

Aliniament vertical

Acest tip de aliniament este dictat de amplasarea clădirilor pe pante (curbe de nivel). Condiția minimă impusă este ca diferența de cotă la cornișă între 2 vecinătăți alăturate să nu depășească un nivel mediu (3 m).

De asemenea, se dorește ca în cadrul stațiunii, pe înălțimea curbelor de nivel să rămână vederea liberă către peisaj - nivelul parapetului geamului de la parter al clădirii din amonte să treacă peste cota cornișei clădirii din aval.

Articolul 8 - Condiții de acces și circulații

Accese

Pentru a fi constructibil, un teren/parcelă trebuie să aibă acces la un drum public, fie direct fie prin intermediul unei alei carosabile de minim 3 m lățime; dacă aceasta este amenajată printr-o proprietate vecină, această servitute va trebui instituită printr-un act autenticat sau pe cale judecatorească, conform Codului civil.

Dacă drumul de acces care deservește loturile se află în aval de acestea, la o diferență de cota de 2 – 3 m de cota de intrare în clădire, se vor crea ziduri de protecție (către drum) și acces la nivelul demisolului sau prin alei pietonale în trepte

Circulații auto, pietonale și staționarea autovehiculelor

Caracteristicile circulațiilor auto, în toate cazurile, inclusiv circulațiile pietonale nou propuse, vor trebui să satisfacă regulile minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de protecție civilă, salvare, cât și circulația persoanelor cu dizabilități.

Panta maximă admisă pentru căile de circulație auto va fi de 10% și pentru circulațiile pietonale sub 8% (preluarea diferenței de cota făcându-se cu rampe continue).

Trotuarele din cadrul nucleului stațiunii existente vor avea dimensiuni de min. 1, 2 m până la 2,4 m pentru a asigura o fluentă a circulației pietonilor în zonele cu funcțiuni publice și vor fi realizate din pavele de piatră sau din beton cu finisare antiderapantă și rezistente la diferențe mari de temperatură.

Pe terenurile în pantă, se vor realiza alei din dale de piatră.

Fiecare lot va asigura minim 1 loc de parcare iar parcările colective, necesare funcțiilor publice vor trebui amplasate în zone cu vizibilitate redusă din traseele turistice montane.

Pentru unitățile de cazare (hotel, pensiuni, cabane) dimensionarea numărului locurilor de parcare se va face în funcție de capacitatea acestora, conform HG 525.

Este interzisă amplasarea unor garaje individuale în construcții provizorii în interiorul parcelelor, această funcțiune trebuind inserată în noile clădiri propuse (demisol, parter).

Circulația pe cablu

În zona stațiilor de bază, se vor amenaja spații/platforme de staționare și îmbarcare turiști (telescaune, teleschi) și platforme de acces auto și parcare ;

Distanța maximă de amplasare a unei astfel de parcări este de 25 m de la stația de bază.

Articolul 9-Conformarea clădirilor

Înălțimi admise

Regimul de înălțime propus este de (S) + P+1(+M) sau Ds+P+1 pentru clădiri de locuit sau case de vacanță - 2 nivele supraterane.

Pentru clădirile cu funcțiuni de cazare, regimul de înălțime poate fi majorat la Ds+P+2-(în funcție de tipul de unitate de cazare - cabana, hotel) și de vecinătățile amplasamentului sau amplasarea pe panta terenului.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile cu funcțiune de locuință sau casă de vacanță se vor înscrie în regimul general de înălțime al stațiunii Ds+P- P+1+(M), având un volum compact, cu elemente de arhitectura adecvate zonei de munte.

Clădirile cu funcțiunea de cazare :

- cabanele vor avea volume mai mari, în general cu 1 nivel peste cele de locuit și vor avea nivelul de finisaj și decoratie prevazute mai jos pentru locuințe.

Clădirile cu funcțiuni publice/servicii (stații de baza transport pe cablu, stații salvamont, stații reparații utilaje, brutării, spălătorii, sau spații de belvedere) vor folosi ca finisaje materiale naturale dar și elemente de arhitectură modernă, adecvate funcțiunii acestora ; se va utiliza piatră, tencuiala, lemnul dar și suprafețe vitrate cu

suport de tâmplarie metalică, a căror mărime va fi adaptată orientărilor clădirii, în vederea observării zonelor cu peisaj natural deosebit și a domeniului schiabil .

Toate fațadele construcțiilor vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală (spre drumul public).

Nivelul demisolului sau parterului (dupa caz) se va realiza din zidărie (cărămidă, piatră) , finisate cu placaje de piatră sau tencuieli rezistente iar nivele curente (etaj1, mansardă) vor fi realizate fie din zidărie de cărămidă fie din elemente de lemn (panouri cu izolație termică inclusă, secțiuni bușteni, etc)- finisate adecvat materialelor utilizate- tencuieli pe strat de izolație termică exterioară sau lemnul tratat cu substanțe ignifuge și împotriva dăunătorilor , la care se adaugă finisarea prin băițuire sau lac mat .

În funcție de specificul zonei, se pot realiza fațade cu elemente de lemn incluse în parament.

Acoperirea clădirilor se va face în general cu șarpantă din lemn, în doua ape (27-45°), cu coama orientată perpendicular pe axul străzii/drumului public.

Învelitoarea va fi din țiglă solzi sau presată dublu ancorată sau din tablă lisa (culori gri- maron roșcat sau maron închis).

Se interzic culorile contrastante cu mediul înconjurător (verde, albastru).

Proporția plin-gol în desenul fațadelor va fi în favoarea unor plinuri mai importante, camerele având nevoie de 1/10 din suprafața vitrată – excepție făcând spațiile de zi-living/camera de zi, spațiul de luat masa.

Balcoanele/logiile, cornișele, copertinele se vor realiza din lemn aparent, finisat prin băițuire la aceeași culoare cu tâmplăriile exterioare.

Tâmplăriile și elementele de protecție la intemperii- obloane, se vor realiza preferabil din lemn (masiv sau triplustratificat) lăsat natur sau vopsit în culori specifice regiunii (alb, verde închis, bordo) ; utilizarea tamplariilor din plastic va fi interzisă atât datorită aspectului estetic inadecvat zonei cât și datorită performanțelor mai slabe în izolare față de tâmplăriile din lemn, cu geam termopan.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca : piatră și cărămidă falsă, folosirea unor materiale fabricate pentru interior (ex. placaje ceramice), sau a unor materiale precare (azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat) utilizarea improprie a materialelor (suprafețe metalice strălucitoare, suprafețe vitrate de mari dimensiuni – fațade cortină la funcțiuni minore - clădiri de locuit).

Articolul 10 - Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Procentul de ocupare a terenului (**POT**)- exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupată la sol cu construcții (va fi luată în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor).

POT maxim propus pentru un lot de 320mp este de 25% iar pentru 400mp se stabilește la 30%.

Coeficientul de utilizare al terenului (**CUT**)- se calculează ca raport între aria desfășurată a construcției și suprafața totală a parcelei/terenului.

CUT maxim propus este de 0,5.

CUT poate fi majorat prin utilizarea /refacerea podurilor existente în mansarde (dacă este cazul)

Pentru dotări publice (administrație, cultura, alimentație publică), CUT va rezulta din studii specifice.

Zone non- edificandi

Se prevăd zone ne-construibile pentru spațiile publice (piațete, zone de belvedere) precum și pe traseul culoarelor de vedere/perspectiva către elemente naturale majore, înscrise în situl Natura 2000.

Articolul 11- Condiții de echipare edilitară

Această zona beneficiază de sisteme locale de alimentare cu apă (în sistem gravitațional) și canalizare (ministație de epurare a hotelului Sebeș) ; în perspectiva dezvoltării stațiunii, se impune instaurarea unor sisteme centralizate de alimentare cu apa, canalizare și instalații aferente- se propune o stație de epurare.

În proprietate privată rămân doar branșamentele situate în limitele de parcela/lot.

Alimentarea cu apa

Se va realiza prin noi captări de izvoare și cumulare într-un rezervor unic și apoi distribuită printr-o rețea publică.

Se va asigura în mod obligatoriu o bună izolare termică a rețelelor de distribuție, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț și măsuri de protecție termică (conducte preizolate).

Zonele de protecție sanitara a captărilor se stabilesc prin documentații specifice (Legea 930/2005), pentru excluderea oricărei posibilități de poluare și se instituie odata cu punerea în funcțiune a lucrărilor, individual, pentru fiecare sursă în parte.

Materialele utilizate pentru realizarea acestui tip de lucrări (pt. captări, transport , înmagazinare și tratare a apei) vor trebui să aibă aviz sanitar.

-Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru munca, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Se va prevedea o rețea de hidranți de incendiu stradali (datorită accesului dificil al mijloacelor de stingere a incendiilor), amplasați pe trasee de drumuri propuse.

Canalizare menajeră

Se va realiza un sistem de canalizare centralizat pe cele 2 stațiuni, cu câte o stație de epurare, amplasată pe direcția de scurgere naturală a pantelor.

Se va asigura în mod obligatoriu o bună izolare termică a conductelor de canalizare, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț sau măsuri de protecție termică (conducte preizolate).

Amplasarea lor se va face la 2m față de fundațiile clădirilor și la 0,5 m față de arbori.

Sunt interzise scurgerile de ape uzate la nivelul solului cât și trasee aeriene ale conductelor.

-Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare.

Canalizare ape pluviale și drenuri

Amenajările pe orice teren trebuie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.

Se recomandă controlarea scurgerii apelor de suprafață prin rigole pluviale pe marginea drumurilor propuse, cu traversări de cursuri de apă cu tubulatură pentru subtraversarea drumurilor și lucrări de protecție maluri pt. zonele construite în apropierea cursurilor naturale (potențial torente).

Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigolele prevăzute pentru scurgerea apelor pluviale.

Zona din spatele clădirilor amplasate pe pante (zona amonte), poate impune realizarea unor drenuri cu racord la canalizare sau rigole pluviale (în special în cazul solurilor permeabile).

Rețele Energie electrică

Cablurile de alimentare cu energie electrică sunt introduse în subteran; există un transformator, modernizat (2003).

Bransarea consumatorilor se va realiza la limita de lot, pe traseul drumurilor principale sau secundare, cu posibilitatea integrării acestor elemente tehnice în elementele de împrejmuire sau elementele exterioare ale construcției, în zone cât mai puțin vizibile.

Orice construcție nouă sau existentă va avea asigurată bransarea la rețeaua de joasă tensiune.

În vederea protecției sănătății locuitorilor și turiștilor ce vor veni în stațiune, se impune amplasarea la distanță de liniile aeriene a clădirilor nou propuse (distanța fiind cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere a cablurilor aeriene).

Incalzire

Se realizează în sistem individual, în cazul încălzirii cu lemne trebuie realizate containere pentru păstrarea cenușii (utilizată ca substanță antiderapantă pe timp de iarnă).

Pentru grupări de loturi poate fi propus un sistem centralizat (amplasat la subsolul unor cabane, amplasate la limita grupării de loturi).

Salubritate/deseuri

Evacuarea deșeurilor menajere nu se poate face ritmic pe timp de iarnă, pentru unitățile de cazare de tip hotel, cabana se vor realiza camere de gunoi, protejând spațiile de cazare față de aceste zone iar la nivel de stațiune vor trebui gestionate aceste probleme de către o firmă specializată.

Amenajările exterioare – incinte pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi din elemente durabile și cu calitate estetică (zidării de piatră) amplasate în general în zone puțin vizibile din transportul pe cablu (în cazul bazei pt. transportul pe cablu) și ascunsă culoarelor de vedere (posibil prin zone plantate cu arbuști pereni).

Articolul 12 – Împrejmuiri

În cadrul zonei de intravilan existent se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor existente.

Se vor utiliza ca elemente despărtitoare/ ecrane realizate din arbuști/plante perene, specifice zonei montane.

Articolul 13 – Spații libere și plantate

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi sunt interzise a primi o altă destinație.

Spațiile libere din fața construcțiilor publice sau private vor trebui tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațial public - amenajări peisagere, plantații, etc

Parcajele situate în zona bazelor pt. stații de transport pe cablu (peste 10 locuri de parcare) vor trebui dispuse în așa fel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațial public și vor trebui agrementate cu plantări de arbori, pe limita acestora.

Plantarea eșentelor de arbori va trebui să țină cont de specificul și restricțiile impuse de siturile naturale protejate din jur.

Tăierea oricărui arbore în această zonă va trebui compensată prin plantarea unui arbore nou, de talie înaltă.

UTR 2 MM- STAȚIUNEA MONTANĂ MUNTELE MIC – INTRAVILAN PROPUS

SECȚIUNEA 2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTR 2 MM

Articolul 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele tipuri de activități, completând și ridicând valoarea zonei de intravilan existent :

-funcțiuni turistice: cazare –hotel (UTR 2.1MM) cabane (UTR2.1MM, UTR2.3MM, UTR2.4MM), case de vacanță (UTR2.1.MM, UTR 2.2MM, UTR 2.3MM)

- servicii conexe funcțiunii de cazare: alimentație publică, baze de agrement și sport (UTR 2.1.-2.6MM)

-servicii-prestări servicii (UTR2.1.MM)

-obiective de utilitate publică

- spații publice amenajate, /libere, plantate (UTR 2.1MM-UTR 2.2.MM-UTR2.3.MM)

Articolul 2-Utilizări admise cu condiționări

- spații gospodărești de deservire (spălătorii, brutării; spații de întreținere utilaje)
- obiective de utilitate publică : surse captare izvoare (cu perimetru de protecție sever), tratare apă potabilă; stație epurare ape uzate;

- circulații auto/parcări
- construcții pe suprafețele de teren ocupate de păduri (se accepta doar construcții necesare întreinerii fondului forestier/faunei)

Articolul 3- Utilizari interzise

- activități industriale/productive care generează noxe în atmosferă (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelelor), la nivelul solului, subsolului, poluarea apelor de suprafața și subterane sau pot influența negativ flora și fauna existentă în zona protejată prin Natura 2000;
- activități de depozitare;
- construcții fără echipare edilitară
- activități de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme cu standardul de stațiune turistică- standard stabilit pt. întreaga echipare cu mobilier urban a stațiunii.

Articolul 4- Intervenții asupra clădirilor

Fiind zone nou propuse de lotizari, nu este cazul de intervenții asupra clădirilor.

Articolul 5 – Protejarea cadrului natural și construit

Zona este formată din subunități cu valoare de peisaj în jurul intravilanului propus - o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului sau a unor peisaje unice; pentru acest motiv, perspectivele către aceste zone de peisaj vor fi puse în valoare, prin interzicerea construirii unor clădiri ce pot altera peisajul (volumetrie, înălțime, arhitectura) , pot produce poluarea mediului sau pot împiedica culoarele de vizibilitate către acest cadru natural.

SECȚIUNEA 3 –CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR UTR 2MM

Articolul 6- Caracteristici ale parcelelor

Parcelarul din UTR 2.1.MM cuprinde loturi pentru case de vacanță , cu suprafețe de minimum 600 mp, dar cu posibilități de majorare (adancire) la 900-1000 mp ; frontul la stradă este de 30m.

Parcela rezervată pentru funcțiunea de hotel și dotări publice are o suprafața de aprox.7000 mp-1ha.

În zona UTR2.2MM este propusă o lotizare cu alei paralele cu curbele de nivel, cu loturi de 600 mp (și rezerva de extindere la 900 mp)- front la strada 20-30m.

Pentru UTR 2.3.MM-2.4MM-2.5MM și 2.6.MM nu se prevăd suprafețe minime, fiind amplasamente izolate, unde condițiile specifice fiecărei funcțiuni vor dicta mărimea de lot și conformarea clădirii.

Racordarea la echiparea edilitară propusă este obligatorie, altfel parcela devine neconstruibilă.

Nu se acorda Autorizație de construcție pe parcele care sunt neconstruibile sau devin neconstruibile prin apariția în urma unei împărțiri de teren.

Articolul 7-Amplasarea construcțiilor

Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și domeniul privat.

Conform prevederilor prezentului regulament, clădirile se vor menține aliniate către spațiile publice (strazi, alei, zone pietonale), autorizarea făcându-se numai în condițiile în care se asigură un gabarit indicat pe planul de amenajări generale, față de drumul public (care cuprinde atât carosabilul cât și trotuarele).

Pentru traseul drumului județean de acces se impune o retragere a limitelor de lot sau construcții de minimum 30m fata de taluz/bordura carosabil (fata de axul drumului, la 25 m, datorită unei rețele de energie electrică de medie tensiune)

Pe traseul drumului vechi către Borlova înspre izvorul Voinei se impune un gabarit de minimum 42 m între fronturi(18+6+18).

Construcțiile de case de vacanță de pe loturile propuse se pot retrage de la aliniament maximum 6 m, neadmițându-se ieșiri din aliniament.

Aliniamentul pentru construcții situate pe alei este de 2 tipuri, în funcție de deservirea loturilor, pe 1 sau 2 laturi ale aleii :

- pentru 1 latura, se stabilește distanța de 5 m de la limita parcelei
- pentru 2 laturi, se lasă o distanță minimă de 20 m între fronturi

Se vor proteja prin modul de amplasare imaginile și perspectivele către și dinspre elementele de peisaj, de pe drumurile principale de acces și de pe traseele turistice.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioară

Alinierea laterale sunt liniile perpendiculare pe linia de aliniament la strada principală.

În general, noile construcții se amplasează în regim izolat, respectând o distanță minimă 3 m până la limitele laterale, pentru a asigura însorirea optimă și deschiderea către peisaj.

Amplasarea față de limita posterioară a parcelei va respecta codul civil, păstrând o retragere de minim 3 m (în cazul în care se prevăd goluri cu vedere către proprietatea vecină). Se recomandă pt. fiecare șir de case de vacanță menținerea unei fâșii de 20 m în zona din spatele casei (amonte), rezervată pt. zona verde, fie pașune naturală fie plantații nou propuse (brazi, jnepeni).

Distanța minimă între 2 clădiri principale de pe 2 loturi învecinate este de 10m.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul

Aliniament vertical

Acest tip de aliniament este dictat de amplasarea clădirilor pe pante (curbe de nivel). Condiția minima impusa este ca diferenta de cota la cornisa între 2 vecinătăți alăturate să nu depășească un nivel mediu (3 m).

De asemenea, se dorește ca în cadrul stațiunii, pe înălțimea curbelor de nivel să rămână vederea liberă către peisaj- nivelul parapetului geamului de la parter al clădirii din amonte să treacă peste cota cornișei clădirii din aval.

Articolul 8-Condiții de acces și circulații

Accese

Pentru a fi constructibil, un teren/parcelă trebuie să aibă acces la un drum public – alee.

Dacă drumul de acces care deservește loturile se află în aval de acestea, la o diferență de cota de 2-3 m de cota de intrare în clădire, se vor crea ziduri de protecție (către drum) și acces la nivelul demisolului sau prin alei pietonale în trepte

Circulații auto, pietonale și staționarea autovehiculelor

Caracteristicile circulațiilor auto, în toate cazurile, inclusiv circulațiile pietonale nou propuse, vor trebui să satisfacă regulile minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de protecție civilă, salvare, cât și circulația persoanelor cu dizabilități.

Panta maximă admisă pentru căile de circulație auto va fi de 10% și pentru circulațiile pietonale sub 8% (preluarea diferenței de cotă făcându-se cu rampe continue).

Trotuarele din cadrul nucleului stațiunii existente vor avea dimensiuni de min. 1, 2 m pentru a asigura o circulație a pietonilor și vor fi realizate din pavele de piatră sau din beton cu finisare antiderapantă și rezistente la diferențe mari de temperatură.

Pe terenurile în pantă, se vor realiza alei din dale de piatră.

Fiecare lot va avea minimum 1 loc de parcare.

Fiecare șir de case de vacanță (10-15 loturi) este deservit de o alee carosabilă terminată cu locuri de parcare publică, pentru vizitatori și loc de întoarcere autoturismelor.

Parcarile colective, necesare funcțiunilor publice sau de agrement-sport(UTR2.1.MM, UTR2.2 MM) vor trebui amplasate în zone cu vizibilitate redusă din traseele turistice montane.

Pentru unitățile de cazare (hotel, pensiuni, cabane) dimensionarea numărului locurilor de parcare se va face în funcție de capacitatea acestora, conform HG 525.

Este interzisă amplasarea unor garaje individuale în construcții provizorii în interiorul parcelelor, aceasta funcțiune trebuind inserată în noile clădiri propuse (demisol, parter).

Circulația pe cablu

În zona stațiilor de bază (UTR2.3MM), se vor amenaja spații/platforme de staționare și imbarcare turistică (telescaune, teleschi).

Articolul 9 -Conformarea clădirilor

Înălțimi admise

Regimul de înălțime propus este de (S) + P+1(+M) sau Ds+P+1 pentru clădiri de locuit sau case de vacanță- 2 nivele supraterane.

Pentru Clădirile cu funcțiuni de cazare, regimul de înălțime poate fi majorat la Ds+P+2-(in funcție de tipul de unitate de cazare- cabana, hotel) și de vecinătățile amplasamentului , dominanta de înălțime pe un drum (UTR2.1.MM)sau amplasarea pe panta terenului.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile cu funcțiune de locuință sau casa de vacanță se vor înscrie în regimul general de înălțime al stațiunii Ds+P- P+1(+M), având un volum compact, cu elemente de arhitectura adecvate zonei de munte.

Clădirile cu funcțiunea de cazare :

- cabanele vor avea volume mai mari, în general cu 1 nivel peste cele de locuit și vor avea nivelul de finisaj și decoratie prevazute pentru locuințe.

Clădirile cu funcțiuni publice/servicii (stații de baza transport pe cablu, stații salvamont, stații reparații utilaje, brutării, spălătorii, sau spații de belvedere) vor folosi ca finisaje materiale naturale dar și elemente de arhitectură modernă, adecvate funcțiunii acestora; se va utiliza piatră, tencuială, lemnul dar și suprafețe vitrate cu suport de tâmplarie metalică , a căror mărime va fi adaptată orientărilor clădirii, în vederea observării zonelor cu peisaj natural deosebit și a domeniului schiabil .

Toate fațadele construcțiilor vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală (spre drumul public).

Nivelul demisolului sau parterului (dupa caz) se va realiza din zidărie (cărămidă, piatră) , finisate cu placaje de piatră sau tencuieli rezistente iar nivele curente (etaj 1, mansarda) vor fi realizate fie din zidărie de cărămidă fie din elemente de lemn (panouri cu izolație termică inclusă, secțiuni bușteni, etc)- finisate adecvat materialelor utilizate- tencuieli pe strat de izolație termică exterioara sau lemnul tratat cu substanțe ignifuge și impotriva dăunătorilor , la care se adaugă finisarea prin băițuire sau lac mat .

În funcție de specificul zonei, se pot realiza fațade cu elemente de lemn incluse în parament.

Acoperirea clădirilor se va face în general cu șarpantă din lemn, în două ape (27-45°), cu coama orientată perpendicular pe axul străzii/drumului public.

Învelitoarea va fi din țiglă solzi sau presată dublu ancorată sau din tablă lisa (culori gri- maron roșcat sau maron închis).

Se interzic culorile contrastante cu mediul înconjurator (verde, albastru).

Proporția plin-gol în desenul fațadelor va fi in favoarea unor plinuri mai importante, camerele având nevoie de 1/10 din suprafața vitrata – excepție făcând spațiile de zi-living/camera de zi, spațiul de luat masa.

Balcoanele/logiile, cornișele, copertinele se vor realiza din lemn aparent, finisat prin băițuire la aceeași culoare cu tâmplăriile exterioare.

Tâmplăriile și elementele de protecție la intemperii- obloane, se vor realiza preferabil din lemn (masiv sau triplustratificat) lăsat natur sau vopsit în culori specifice regiunii (alb, verde închis, bordo) ; utilizarea tâmplariilor din plastic va fi interzisă atât datorită aspectului estetic inadecvat zonei cât și datorită performanțelor mai slabe în izolare față de tâmplăriile din lemn, cu geam termopan.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră și cărămidă falsă, folosirea unor materiale fabricate pentru interior (ex.placaje ceramice), sau a unor materiale precare (azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat) utilizarea improprie a materialelor (suprafețe metalice stralucitoare, suprafețe vitrate de mari dimensiuni – fațade cortină la funcțiuni minore- clădiri de locuit).

Articolul 10 -Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Procentul de ocupare a terenului (**POT**)- exprimă limita maximă a suprafeței permise să fie ocupata la sol cu construcții (va fi luată în calcul proiecția la sol a clădirilor și anexelor lor).

POT maxim propus pentru un lot este de 25%.

Coeficientul de utilizare al terenului (**CUT**)- se calculeaza ca raport între aria desfășurată a construcției și suprafața totală a parcelei/terenului.

CUT maxim propus este de 0,3- 0,5.

CUT poate fi majorat prin utilizarea /refacerea podurilor existente în mansarde (dacă este cazul)

Pentru dotări publice (administrație, cultura, alimentație publică), CUT va rezulta din studii specifice.

Zone non- edificandi

Se prevăd zone ne-construibile pentru spațiile publice (drumuri,piatete, zone de belvedere) precum și pe traseul culoarelor de vedere/perspectiva către elemente naturale majore, înscrise în situl Natura 2000.

Pe drumul comunal se păstrează un gabarit de minimum 42 m (18+6+18) pentru dezvoltări și întreținere, acces utilaje de dezăpezire și formarea de troiene în lateral.

Se pastrează o gardă de 5 m stânga – dreapta față de cursuri de apa neregularizate (curs superior, pante accentuate)- cu debite influențate de regimul pluvial și topirea zăpezii).

Un culoar ne-construibil este și culoarul de protecție al liniei electrice aeriene care străbate o zona de loturi(UTR2.1.MM) si crează un culoar de 24m (teren ce poate fi alocat loturilor, cu condiția să fie lăsat accesul liber la rețea.

Articolul 11 - Condiții de echipare edilitară

Aceasta zonă va beneficia de sisteme locale de alimentare cu apa și canalizare ; în perspectiva dezvoltării stațiunii, se impune instaurarea unor sisteme centralizate de alimentare cu apa, canalizare și instalații aferente și se propun mai multe ministații de epurare pentru fiecare zonă lotizata (sau izolata).

În proprietate privată rămân doar branșamentele situate în limitele de parcela/lot.

Alimentarea cu apa

Se vor realiza noi captări de izvoare, apa va fi cumulata într-un rezervor unic și apoi distribuită printr-o rețea publică.

Se va asigura în mod obligatoriu o buna izolare termică a rețelelor de distribuție, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț (1,5m) și masuri de protecție termică (conducte preizolate).

Zonele de protecție sanitară a captărilor se stabilesc prin documentații specifice (Legea 930/2005), pentru excluderea oricarei posibilități de poluare și se instituie odata cu punerea în funcțiune a lucrărilor, individual, pentru fiecare sursa în parte.

Materialele utilizate pentru realizarea acestui tip de lucrari (pt. captări, transport , inmagazinare si tratare a apei) vor trebui sa aiba aviz sanitar.

-Orice construcție nouă de locuit sau putand servi pentru munca, odihna sau agreement, trebuie sa fie racordata la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

Se va prevedea o rețea de hidranti de incendiu stradali (datorită accesului dificil al mijloacelor de stingere a incendiilor), amplasati pe trasee de drumuri propuse.

Canalizare menajeră

Se va realiza un sistem de canalizare dirijat către 2 stații de epurare - câte o stație de epurare, amplasată pe direcția de scurgere naturală a pantelor.

-la baza stațiunii, pe drumul de acces secundar dinspre Plaiul Mare al Borlovei

-pe P. Uzinei, in zona fostului generator de curent (drum necesar pt. acces).

Se va asigura in mod obligatoriu o buna izolare termică a conductelor de canalizare, prin realizarea unor trasee sub nivelul cotei de îngheț (1,5m) sau masuri de protecție termică (conducte preizolate).

Amplasarea lor se va face la 2m fata de fundațiile clădirilor și la 0,5m față de arbori.

Sunt interzise scurgerile de ape uzate la nivelul solului cat si trasee aeriene ale conductelor.

-Orice construcție nouă de locuit sau putând servi pentru munca, odihnă sau agreement, trebuie sa fie racordata la rețeaua publică de canalizare.

Canalizare ape pluviale și drenuri

Stațiunea Muntele Mic este strabatută de numeroase cursuri de apa, cursuri superioare, cu un debit bogat.

Amenajările pe orice teren trebuie realizate astfel încât sa permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.

Se recomandă controlarea scurgerii apelor de suprafața prin rigole pluviale pe marginea drumurilor propuse, cu traversări de cursuri de apă cu tubulatură pentru subtraversarea drumurilor și lucrari de protecție maluri pt. zonele construite în apropierea cursurilor naturale (potențial torente).

Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigolele prevazute pentru scurgerea apelor pluviale.

Zona din spatele clădirilor amplasate pe pante (zona amonte), poate impune realizarea unor drenuri cu racord la canalizare sau rigole pluviale(in special in cazul solurilor permeabile).

Rețele Energie electrica

Cablurile de alimentare cu energie electrica propuse vor trebui introduse în subteran iar în zona UTR2.1.MM si UTR2.2.MM se va prevedea câte un nou transformator de zona.

Branșarea consumatorilor se va realiza la limita de lot, tot subteran, pe traseul drumurilor principale sau secundare, cu posibilitatea integrării acestor elemente

tehnice în elementele de împrejmuire sau elementele exterioare ale construcției, în zone cât mai puțin vizibile.

Orice construcție nouă sau existentă va avea asigurată bransarea la rețeaua de joasă tensiune.

În vederea protejării sănătății locuitorilor și turiștilor ce vor veni în stațiune, se impune amplasarea la distanță de liniile aeriene a clădirilor nou propuse (distanța fiind cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere a cablurilor aeriene); liniile de medie tensiune existente se mențin nemodificate, traseul lor marcându-se cu interdicție de construire cu un gabarit de 24 m.

Încălzire

Se realizează în sistem individual iar în cazul încălzirii cu lemne trebuie realizate containere pentru păstrarea cenușii (utilizată ca substanță antiderapantă pe timp de iarnă).

Pentru grupări de loturi poate fi propus un sistem centralizat (amplasat la subsolul unor cabane, amplasate la limita grupării de loturi).

Salubritate/deșeurii

Evacuarea deșeurilor menajere nu se poate face ritmic pe timp de iarnă, pentru unitățile de cazare de tip hotel, cabana se vor realiza camere de gunoi, protejând spațiile de cazare față de aceste zone iar la nivel de stațiune vor trebui gestionate aceste probleme de către o firmă specializată; casele de vacanță vor avea un sistem individual de colectare a deșeurilor, în recipiente amplasate corespunzător.

Amenajările exterioare – incinte pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi din elemente durabile și cu calitate estetică (zidării de piatră) amplasate în general în zone puțin vizibile din transportul pe cablu (în cazul bazei pt. transportul pe cablu) și ascunsă culoarelor de vedere (posibil prin zone plantate cu arbuști pereni).

Articolul 12 –Împrejmuri

În cadrul zonei nou propuse se interzice realizarea unor împrejmuri din materiale improprie sau vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a acestora.

Se vor utiliza ca elemente despărțitoare/ ecrane realizate din arbuști/plante perene, specifice zonei montane.

Articolul 13 – Spații libere și plantate

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi sunt interzise a primi o altă destinație.

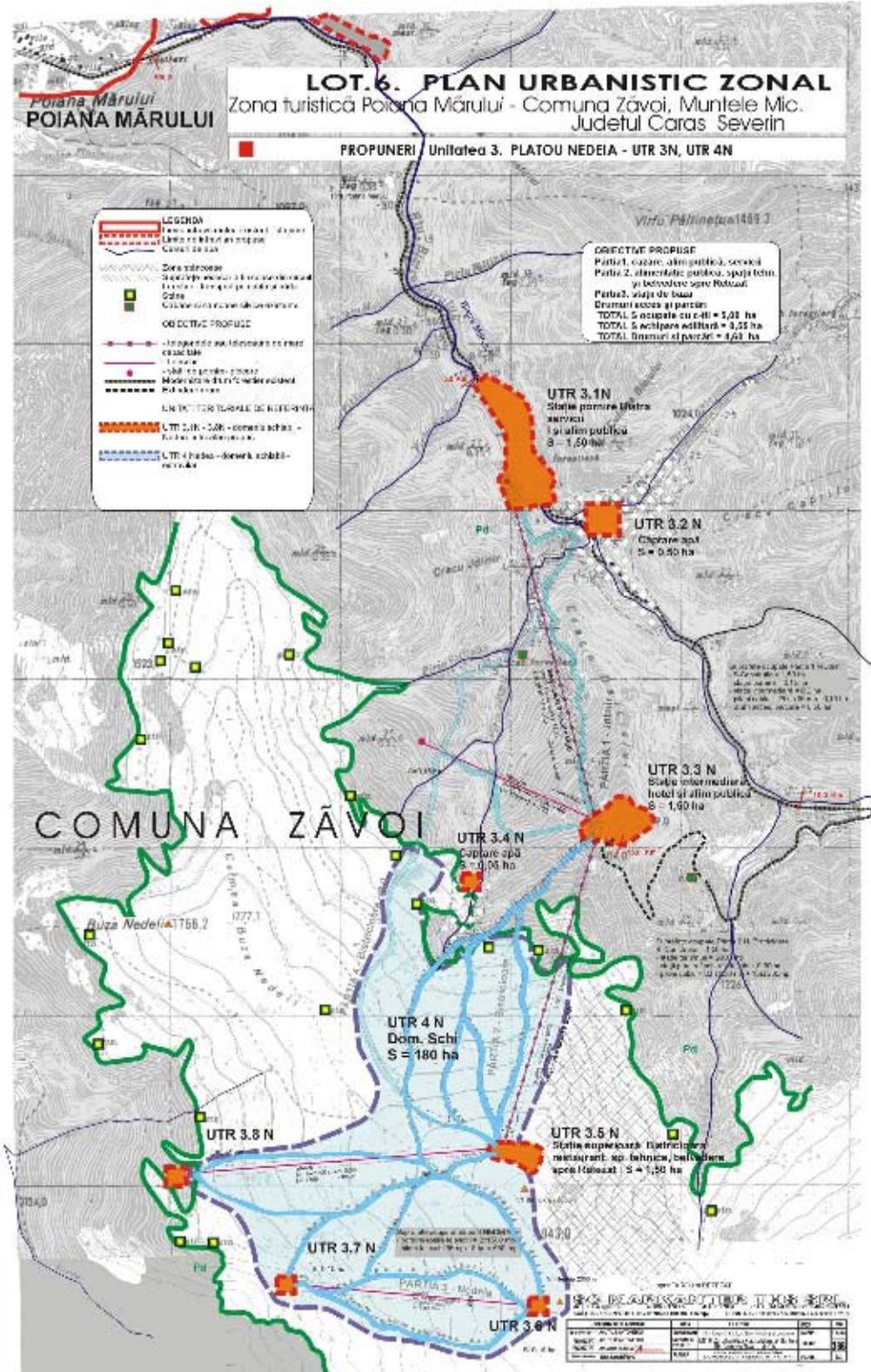
Spațiile libere din fața construcțiilor publice sau private vor trebui tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public- amenajări peisagere, plantatii, etc

Parcajele situate în zona bazelor pt. stații de transport pe cablu (peste 10 locuri de parcare) vor trebui dispuse în așa fel încât să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public și vor trebui agrementate cu plantări de arbori, pe limita acestora.

Plantarea esentelor de arbori va trebui să țină cont de specificul și restricțiile impuse de siturile naturale protejate din jur.

Taierea oricarui arbore în această zonă va trebui compensată prin plantarea unui arbore nou, de talie înaltă.

UNITATEA 3 - COMUNA ZAVOI - PLATOU NEDEIA UTR 3N ; UTR 4N



SECTIUNEA 2- UTILIZARE FUNCTIONALA UTR 3 MM, 4MM

Articolul 1-Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele tipuri de activități, specifice schiului :

-funcțiuni sportive : partii de schi -de dificultate mica(30%), medie (50%), dificile(20%), partie snowboard(1), partie ski fond(1) ; trasee snowmobil- cu 2 directii principale-axa SE a drumului spre Cuntu, tarcu , prin saua Sarani, Culmea Jigoarei-axa N, dinspre nucleul propus pt. stațiunea Zavoi- cantoane forestiere-malul lacului Poiana Marului.

- rezervari pt. bob si trambulina (zona de S si N)
- servicii conexe funcțiunii sportive (schi): transport pe cablu (stații de baza- varf), alimentație publică de mici dimensiuni.
- construcții si echipamente necesare echiparii edilitare
- baze de întreținere curenta
- semnalizari si marcari de drumuri
- pasunatul pe timp de vara

Articolul 2-Utilizari admise cu conditionari

- spații gospodaresti de deservire (spații de întreținere utilaje)
- captări izvoare, tratari apa ;alimentari cu apa stațiune de baza
- circulații auto/parcari

Articolul 3- Utilizari interzise

- activități industriale/productive care genereaza noxe in atmosfera (zgomot, fum, supraincarcare anormala a rețelelor), la nivelul solului, subsolului, poluarea apelor de suprafata si subterane sau pot influenta negativ flora si fauna existenta in zona protejată prin Natura 2000
- construcții fara echipare edilitară

Articolul 4-Intervenții asupra clădirilor

Refacerea clădirilor /cabane existente inainte de dezvoltarea propusa a stațiunii.
Refacerea ansamblului clădirilor functionale din cadrul stanilor

Articolul 5 – Protejarea cadrului natural si construit

Zona este o arie naturala protejată, caracterizata prin concentrarea unor peisaje unicat ; pentru acest motiv, perspectivele către aceste zone de peisaj vor fi puse in valoare- prin realizarea zonelor de belvedere si construirea unor construcții adaptate ca materiale si volumetrie/plastica funcțiunilor si sitului.

SECȚIUNEA 3 –CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR UTR 3MM ; UTR 4MM

Articolul 6- Caracteristici ale terenului

Domeniul schiabil este alcatuit din platoul alpin si pante cu declivitati diverse- partii orientate către N, NE, SE, SV

Articolul 7-Amplasarea construcțiilor

In zona fiecărei stații (baza, intermediara, varf) se amplaseaza spații de cazare, alimentație publică (de mici dimensiuni), servicii (sp. Tehnice) terase belvedere.

Articolul 8-Condiții de acces si circulații

Accese

Prin intermediul instalațiilor de transport pe cablu (teleschi, telegondola)

Circulații auto, pietonale si stationarea autovehiculelor

.Către stațiile de baza unde se realizeaza si parcaje publice dimensionate corespunzator capacitatii stațiunii.

Circulația pe cablu

Articolul 9-Conformarea clădirilor

Inalțimi admise

Regimul de înălțime propus este de P+1(+M) sau Ds+P+1 pentru clădiri de cazare- 2 nivele supraterane.

Pentru Clădirile cu funcțiuni tehnice se propune un regim mai mic de înălțime(P).

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile cu funcțiunea de cazare :

Hotelurile vor avea volume mai mari, in general cu 1 nivel peste cel al cabanelor.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca : piatră si cărămidă falsa, folosirea unor materiale fabricate pentru interior (ex.placaje ceramice), sau a unor materiale precare (azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat) utilizarea improprie a materialelor (suprafețe metalice stralucitoare, suprafețe vitrate de mari dimensiuni – fațade cortina la funcțiuni minore- clădiri de locuit).

Articolul 10-Forma si dimensiunile terenului si construcțiilor

Forma terenului pe care se ridica strict construcțiile conexe domeniului schiabil sunt determinate in fiecare corp/intravilan in parte.

Zone non- edificandi

In zonele de sub traseul transportului pe cablu.

Articolul 11- Condiții de echipare edilitară

Aceasta zona va beneficia de sisteme locale de alimentare cu apa si canalizare ; mai multe mini stații de epurare pentru fiecare zona izolata.

Articolul 12 –Împrejmuiiri

Nu este cazul

Articolul13 – Spații libere si plantate

Se conserva arealele naturale existente.

UTR5 MM PARC EOLIAN

Sistemul eolian propus va fi aprobat numai in Condițiile de buna executie a instalațiilor, amplasate la istante minime de zona de cazare de 100m.
Vizibilitatea parcului eolian va trebui redusa din zona partiilor de schi cat si către zonele de perspectiva peisagera.

Șef proiect

Arh. Șerban Antonescu