

MEMORIU GENERAL PUZ

1. Date generale

1.1 Denumirea proiectului: documentație tehnică pentru obținerea Hotărârii Consiliului Local Voineasa, în scopul: **PUZ - LOTIZARE**

Faza: **PUZ**

Investitor: **ALPIN PREMIUM ESTATE SRL** prin Smărăndescu Dumitru-Daniel

Adresa amplasamentului: Voineasa, sat Voineasa, Punctul "Obârșie", jud. Vâlcea

Proiectant: **S.C. B&C ARCHITECT IMOBILIARE S.R.L.**

1.2 Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei – program

Prin tema-program stabilită împreună cu investitorul se solicită analizarea spațiului urbanistic pentru faza PUZ necesară obținerii Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea privind investiția propusă: "LOTIZARE", ținându-se cont de principalele reglementări urbanistice și edilitare aprobate prin PUG Voineasa.

Obiectivele principale propuse:

- parcelarea imobilului în 50 de loturi din care 49 loturi construibile și un lot desemnat tramei stradale interne compusă din mai multe căi de comunicație;
- zonificare funcțională (stabilirea funcțiilor) în interiorul amplasamentului propus și utilizarea optimă a terenului regelementat prin exploatarea cât mai eficientă constând în lotizarea imobilului în parcele individuale (49 buc.) pentru a deveni construibile, conform reglămintărilor PUG-ului avizat pentru subzonele: L1 (subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu caracter permanent/sezonier, funcțiuni complementare locuirii - inclusiv amenajări și dotări turistice de capacitate redusă, cu regim de înălțime max.P+2E); M2 (subzona echipamentelor turistice, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.P+4E); M3 (subzona echipamentelor aferente domeniului schiabil Voineasa stații de bază și intermediare ale transportului pe cablu, spații anexe și complementare) și o parcelă pentru realizarea rețelei de căi de comunicații;
- reglementarea gradului de parcelare și de constructibilitate al terenului;
- amenajarea circulațiilor carosabile, pictonale și după caz a parcărilor aferente investiției propuse în incintă, cât și conectarea lor cu arterele de circulație existente și propuse prin PUG Voineasa;
- propunerea unei infrastructuri tehnico-edilitare pentru asigurarea utilităților necesare investiției;
- etapizarea și stabilirea fazelor de intervenție.

Se propun de asemenea, condițiile tehnice de avizare/edificare, în caz de ocupare a parcelelor propuse cu construcții de către investitor sau alți investitori, pentru modul de ocupare al terenului (indicii urbanistici: POT, CUT, H_{max}) și modul de utilizare funcțională.

În vederea realizării obiectivelor propuse, Primăria comunei Voineasa a eliberat Certificatul de Urbanism nr.73 din 27.12.2023.

Datele temei-program vor fi stabilite prin această documentație în vederea obținerii Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea.

1.2.2. Surse documentare

Pentru realizarea documentației urbanistice la această fază s-au studiat următoarele documente:

- ridicarea topografică a terenului analizat (aducerea la zi a suportului topografic);
- Planul Urbanistic General aprobat și în vigoare al comunei Voineasa;
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aprobat prin HCL Voineasa nr.28 din 21.03.2019;

Documentația s-a realizat cu respectarea prevederilor legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Reglementarea tehnică – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – indicativ – GM 010/2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176 /N/16.08.2000.
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

1.2.3. Amplasament: imobilul analizat este situat în intravilanul a UAT Voineasa, punctul "Obârșic" fiind compus dintr-un imobil cu nr.cad.37213 și înscris în CF nr. 37213 având suprafața totală $S=85999 \text{ m}^2$, din care o suprafață $S=3\ 348 \text{ m}^2$ are categoria de folosință 1P "pădure", o suprafață $S=24\ 989 \text{ m}^2$ are categoria de folosință 2N "neproductiv" și o suprafață $S=57\ 662 \text{ m}^2$ are categoria de folosință 3P "pădure"

Amplasamentul ce a generat PUZ are suprafața totală $S= 85\ 999 \text{ m}^2$ (conform extraselor de Carte funciară și a actelor de proprietate) și face parte dintr-un areal întins de teren având în prezent categoria de folosință actuală preponderentă - "padure". Zona de studiu este restrânsă la imobilul în studiu și la zona de influență compusă din vecinătățile imediate, dar se va raporta și se va pune în acord cu reglementările stabilite prin PUG Voineasa.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea obiectivului: "LOTIZARE" pe terenul liber de construcții și de sarcini (folosințe actuale - "pădure", "neproductiv" și "pădure") având suprafața totală $S=85\ 999 \text{ m}^2$.

Delimitarea zonei analizate este determinată la nord-est de râul Lotru, nord-vest de parcele – proprietăți private având nr.cadastrale: n.c.36140, n.c.35200 (strada "7", propusă prin PUG Voineasa), n.c.35886, n.c.35209, n.c.35200 (strada "1", propusă prin PUG Voineasa), și n.c.35198; la vest de teren proprietate privată n.c.35310; la sud de un drum forestier n.c.35310, domeniul schiabil Miru-Obârșia Lotrului, propus prin PUG Voineasa; la sud-vest de O.S. Voineasa; la est de proprietate privată n.c., pârâul Cătinii și 3 poduri propuse prin PUG Voineasa peste pârâu.

1.2.4. Prevederi ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității Voineasa

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL, zona analizată se încadrează în UTR G14 (Trup G Obârșia Lotrului) – subzona L1 - Locuințe și activități complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de tip PUD sau PUZ și UTR G15 (Trup G Obârșia Lotrului) – subzonele M2 și M3 - Echipamente și dotări ale bazei Domeniului schiabil Voineasa, Subzona C "Miru-Obârșia Lotrului" cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de tip PUD sau PUZ.

Prin contextul urbanistic, subzona L1 se definește ca zonă cu destinația locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu caracter permanent/sezonier, funcțiuni complementare locuirii (inclusiv amenajări și dotări turistice de capacitate redusă), cu regim de înălțime max.P+2E. Conform "Art.1 - Utilizări admise L1 – Locuințe individuale cu maxim P+2E, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).

Subzona M2 se definește ca zonă cu destinația echipamentelor turistice, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.P+4E.

Subzona M3 se definește ca zonă cu destinația echipamentelor aferente domeniului schiabil Voineasa (stații de bază și intermediare ale transportului pe cablu, spații anexe și complementare). Conform "Art.1 - Utilizări admise M2-M3 – Funcțiuni de cazare (hotel și minihotel, motel, pensiune etc.), hoteluri cu facilități pentru tratamentul balnear, alimentație publică (restaurant, autoservire, bufet etc), baze de tratament balnear independente, mic comerț pentru turism, alimentație publică, servicii conexe funcțiunii sportive și de loisir (debarcader, patinoar, ștrand, baza sportivă, terenuri de sport etc), spații publice amenajate pentru promenadă, mobilate și plantate, piste de ciclism, karting, skating, mountain bike (inclusiv echipamentele publice specifice acestor funcțiuni); stații aferente transportului pe cablu (plecare și sosire), clădiri Salvamont, remiza pompieri, jandarmerie montană, garaje pentru mașini de întreținut pârtia și batut zăpada, administrație, poștă-telefon, cabinete medicale, farmacie, închirieri de material sportiv, alimentație publică de mici dimensiuni, spații de parcare, grupuri sanitare pentru personal și turiști, ateliere întreținere etc.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1 Evoluția zonei

Imobilul ce a generat PUZ este situat în intravilanul com.Voineasa, punctul "Obârșic", pe malul stâng (latura sud) al râului Lotru, respectiv latura sudică a DN7A. În prezent zona studiată este ocupată de vegetație înaltă de tip pădure cu arbori coniferi (diverse specii de brazi). În trecut și în prezent terenul face parte din regimul forestier Vâlcea având folosința de "pădure".

Conform PUG Voineasa, amplasamentul se află în UTR G13 – subzona L1 și UTR G14 subzonele M2 și M3. Din punct de vedere al acceselor și al circulațiilor, în zona de studiu sunt propuse prin PUG Voineasa câteva artere de legătură care să relaționeze și să organizeze accesul auto din DN7A, fiind denumite "Strada 1"(prevăzută cu un pod propus peste Pârâul Cătini), "Strada 6", "Strada 7", "Strada 8" și punți pietonale peste râul Lotru; în prezent nu sunt demarate lucrări privind aceste investiții propuse prin PUG Voineasa. "Strada 1" propusă traversează amplasamentul analizat de la vest la est, "Strada 6" propusă traversează amplasamentul analizat pe limita de vest intersectându-se cu "Strada 1" în 2 puncte.

În prezent zona analizată este liberă de construcții și de sarcini, are aspect parțial de pădure, nefiind traversată de linii electrice aeriene.

În zonele adiacente din direcția Brezoi spre Petroșani sunt executate câteva construcții turistice de tip cabane și vile pentru cazare, hotel și restaurant, un canton silvic și o stație meteo ce fac parte din subzonele M2 – "Subzona echipamentelor turistice, a amenajărilor și dotărilor pentru turism aferente acestora, cu regim de înălțime max.P+4E.

Conform PUG Voineasa, adiacent laturii de vest a amplasamentului analizat este prevăzută UTR G13 ce are ca subzonă L1 pentru locuințe și activități complementare unde sunt propuse lotizări fără interdicții temporare de construire până la efectuarea unui PUD sau PUZ. Lotizările propuse în UTR G13 sunt delimitate de străzile propuse - notate: "1", "6", "7" și "8".

2.2 Potențial de dezvoltare

Pentru a atinge obiective pe termen lung, PUZ-ul stabilește rețeaua necesară rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei analizate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- dinamica pieței imobiliare;
- accesibilitate sporită, echipare edilitară;

- poziție geografică;
- calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare.

2.3 Încadrare în localitate

Imobilul analizat cu suprafața totală $S=85\ 999\ m^2$, în prezent liber de construcții și de sarcini, supus prezentei documentații PUZ se află în com.Voineasa, punctul "Obârșie" în intravilan, adiacent râului Lotru și al DN7A pe laturile nord și nord-est, fără acces direct la DN7A și traversat parțial pe laturile sud și sud vest de un drum forestier.

Terenul cu suprafața $S=85\ 999\ m^2$ este delimitat:

- la nord-est de râul Lotru;
- la nord-vest de parcele – proprietăți private având nr.cadastrale: n.c.36140, n.c.35200 (strada "7", propusă prin PUG Voineasa), n.c.35886, n.c.35209, n.c.35200 (strada "1", propusă prin PUG), și n.c.35198;
- la vest de teren proprietate privată n.c.35310;
- la sud de un drum forestier n.c.35310, domeniul schiabil Miru-Obârșia Lotrului, propus prin PUG Voineasa;
- la sud-vest de O.S. Voineasa;
- la est de proprietate privată n.c., pârâul Cătinii și un pod propus prin PUG Voineasa peste pârâu.

Terenul analizat are în plan formă neregulată fără deschidere directă către una din căile de comunicații oficiale, în prezent DN7A.

Zona din care face parte amplasamentul are în prezent folosința actuală predominantă de "pădure".

2.4 Circulații

Din punctul de vedere al accesibilității în zonă, amplasamentul analizat este traversat doar de DN7A (drum național din România, care leagă orașul Brezoi de orașul Petroșani. Drumul urcă pe râul Lotru printre Munții Lotrului și Munții Căpățâni, ocolind Lacul Vidra și trecând în bazinul hidrografic al Jiului de Est. Drumul continuă printre Munții Parâng și Munții Șureanu prin apropierea orașului Petrila și se termină în DN66 la Petroșani) – prospect 7.00 m, fiind drum de categoria III.

În prezent nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor, iar amplasamentul analizat nu are un acces oficial.

Conform PUG Voineasa este propusă o rețea de străzi cu mai multe accese din DN7A prin intermediul unor punți de legătură care să deservească amplasamentul analizat și UTR-urile propuse.

2.5 Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de "pădure" în intravilan. Din punct de vedere juridic, terenul ce a generat PUZ și pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism este repartizată astfel:

- imobil cu nr.cad.37213 și înscris în CF nr. 37213 având suprafața totală $S=85999\ m^2$, din care o suprafață $S=3\ 348\ m^2$ are categoria de folosință 1P "pădure", o suprafață $S=24\ 989\ m^2$ are categoria de folosință 2N "neproductiv" și o suprafață $S=57\ 662\ m^2$ are categoria de folosință 3P "pădure".

În afara acestui teren, pe raza zonci analizate mai există:

- terenuri cu destinația de "curți-construcții", aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice care sunt prevăzute cu construcții de cabane, vile, hotel și restaurant construite înainte de anii 2000 și după anii 2000 (P-P+2E);
- terenuri cu destinația de "pădure", aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, libere de construcții;
- drum național – DN7A.

În situația stadiului actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință actuală "pădure", nu există zone cu spațiu verde amenajat, ci doar natural.

Nu s-au remarcat și raportat riscuri naturale în zonă.

În prezent, conform PUG Voineasa, terenul din cadrul zonei analizate se încadrează în subzonele L1, M2 și M3. Prin lotizarea propusă se vor menține funcțiunile propuse prin PUG Voineasa, cât și indicii și indicatori urbanistici prevăzuți în RLU.

Prin lotizarea propusă se impune adaptarea acestora la direcțiile de dezvoltare urbană actuale și anume tendințele de creștere a potențialului turistic prin expansiunea corectă a numărului de unități locative pentru această zonă - zonă ce poate fi considerată reper turistic la nivel național și internațional.

2.6 Echipare edilitară

În prezent, pentru zona de studiu nu există o echipare edilitară, fiind posibilă racordarea terenurilor la rețelele edilitare existente ale zonei și anume doar energie electrică. Pe partea dreaptă a DN7A - direcția Brezoi-Petroșani există rețea de energie electrică LEA2.0KV. Posibilitățile reale de extindere/racordare/branșare vor fi evaluate în etapele viitoare de proiectare PUZ, AC, pe baza avizelor și proiectelor de specialitate.

2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

În zona analizată nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu gaze naturale

În zona analizată nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona analizată există rețele de alimentare cu energie electrică LEA2.0Kv, de-a lungul DN7A.

2.6.4. Telefonizare și telecomunicații

În zonă nu există rețea de telefonic sau internet.

2.6.5. Rețea de televiziune prin cablu

În zona analizată nu există rețea de televiziune.

2.7 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. În prezent nu se află nici o sursă poluantă de aer ce ar putea afecta calitatea atmosferei sau să reprezinte un pericol major asupra calității aerului; terenul nu se află în arii protejate d.p.d.v. al rezervațiilor de mediu.

O sursă de zgomot și vibrații este (DN7A), arteră circulată doar în anumite intervale și perioade, dar loturile propuse se află la o distanță suficientă, astfel încât să nu fie deranjate investițiile de acești factori.

Calitatea apei freatică nu poate fi afectată de poluare, deoarece în zonă nu se generează poluanți pentru ape rezultați din faze tehnologice sau de activitate.

Surse posibile și potențiale pentru infestarea solului nu există. După aprobarea documentației de urbanism, respectiv autorizațiile de construire pentru diverse investiții, după caz, se va stabili colectarea deșeurilor menajere și stradale ce se vor face la nivel de gospodărie individuală. Apoi gunoiul va fi transportat cu mașinile unității de salubritate la rampa autorizată de gunoi a com.Voineasa.

Nu este cazul unei analize privind protecția solului și subsolului, protecția împotriva radiațiilor, protecția fondului forestier, ecosistemelor acvatice și terestre, a biodiversității, a monumentelor naturii și ariilor protejate sau a altor obiective de interes public.

Nu se constată în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale în privința protecției mediului.

Intervențiile propuse în cadrul zonei analizate, nu vor prezenta riscuri cu impact asupra mediului pentru zonă. Funcțiunile și activitățile din zonă au și vor avea caracter nepoluant.

Terenul studiat nu intră în raza de protecție a vreunui monument istoric sau arii protejate.

2.8 Opțiuni ale populației

Conform unei analize privind cerințele pieței imobiliare și a tendințelor actuale există solicitări pentru achiziționarea de terenuri pe care să fie posibilă construirea de case de vacanță sau de servicii, dotări și echipamente turistice aferente domeniului schiabil.

În situația de față lotizarea propusă se va realiza conform prevederilor din PUG Voineasa, în loturi cu dimensiuni și suprafețe diferite, dar nu mai mici de 1000 m² pentru zona de construire case de vacanță și cu un front la stradă nu mai mic de 20.00 ml și respectiv nu mai mici de 1500 m² pentru zona de construire dotări aferente domeniului schiabil și cu un front la stradă nu mai mic de 20.00 ml. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de administrația locală a localității Voineasa și/sau administrația județului Vâlcea - Direcția de Urbanism.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul realizării lotizării propuse, pe terenurile analizate, s-au realizat studiile topografice. Acestea au folosit la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drum, râu, pârâu, indicarea drumurilor aferente zonei studiate (drum forestier) și indicarea traseului acrian al liniilor electrice. Ridicarea topografică reprezintă suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații de urbanism de tip PUZ.

Pe baza analizării studiilor de fundamentare se propune lotizarea terenului studiat în 49 de loturi individuale și un lot pentru trama stradală internă, dar și stabilirea funcțiunilor, a indicilor și indicatorilor urbanisticii în vederea construirii printr-un regulament de urbanism în conformitate cu PUG și RLU Voineasa.

3.2 Prevederi ale P.U.G. Voineasa

Conform Planului Urbanistic General al loc. Voineasa, zona analizată ce a generat PUZ se încadrează în unitatea teritorială de referință: G14, fiind marcată ca zonă Trup G Obârșia Lotrului – subzona L1 pentru locuințe și activități complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de tip PUZ; $POT_{maxim}=35\%$ și $POT_{maxim}=10\%$ pentru case de vacanță, $CUT_{maxim}=0.40$ m²Adc/m² teren pentru înălțimi Parter, 0.80 m²Adc/m² teren pentru înălțimi P+1E și 1.0 pentru înălțimi de P+2E; înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi 9.00 m; se admit depășiri de 1.00-2.00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat; G15 fiind marcată ca zonă Trup G Obârșia Lotrului – subzonele M2 și M3 pentru echipamente și dotări ale bazei Domeniului schiabil Voineasa, Subzona C “Miru-Obârșia Lotrului” cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unei documentații de tip PUZ; $POT_{maxim}=40\%$, $CUT_{maxim}=0.80$ m²Adc/m²; înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi P+4E pentru M2 și P+2E pentru M3.

Pe terenul analizat se propune o lotizarea de 49 de loturi construibile și un lot destinat rețelei de căi de comunicație interne (care pot fi cedate domeniului public, după caz).

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, cele 2 terenuri fiind prevăzute cu pante de diferite înclinații și accente de înălțime pe laturile sud și sud-vest, râul Lotru pe laturile nord-est și pădure densă pe laturile sud și sud-vest aflată în extravilanul localității. În aceste condiții, prin propunerile de urbanism de lotizare și crearea unei rețele de străzi se poate asigura o organizare optimă a teritoriului cu respectarea legislației în vigoare.

Loturile se vor dimensiona conform PUG și RLU Voineasa aprobat și în vigoare, astfel încât să nu fie mai mici ca suprafață de 1000 m² pentru subzona L1 și 1500 m² pentru subzonele M2, M3 și să nu aibă deschideri la căile de comunicație propuse mai mici de 20.00 ml. Sub aspectul acestor condiții și în caz că se vor solicita autorizații de construire de către investitor sau alți investitori, după aprobarea PUZ-ului, se va putea construi respectând prevederile de

construire impuse prin PUZ care corespund cu cele prevăzute și aprobate prin PUG și RLU Voineasa.

În cazul în care investitorul sau alți investitori solicită obținerea unor autorizații de construire pe unul sau pe loturile propuse, după aprobarea PUZ-ului, atunci va fi absolut necesară și scoaterea fiecărei parcele pentru care se solicită autorizația de construire din circuitul forestier.

3.4 Modernizarea circulației

În prezent accesul în zona amplasamentului analizat se realizează prin intermediul drumului național DN7A, terenul studiat ne având un acces oficial.

Conform PUG Voineasa imobilul studiat este prevăzut și străbătut de 2 străzi propuse: "Strada 1" – profil 6.00 m (pormește dintr-o intersecție propusă pentru amenajare cu DN7A din direcția Petroșani-Brezoi și traversează terenul pe extremitatea sudică) și "Strada 6" – profil 6.00 m (se intersectează cu DN7A prin intermediul unui pod propus și traversează latura vestică și latura sudică a terenului până se intersectează cu "Strada 1"); "Strada 7" – profil 4.00 m se oprește în limita terenului pe latura nord-vest a terenului. De asemenea sunt prevăzute prin PUG Voineasa și punți pietonale peste râul Lotru.

În aceste condiții accesul la terenul propus pentru parcelare va fi asigurat prin conectarea rețelei de străzi propuse (Lotul 50) cu "Strada 1", "Strada 6" și "Strada 7" și prin realizarea a 3 poduri (propus) peste râul Lotru ce se vor racorda la DN7A și rețeaua de străzi propuse. Un pod se va poziționa pe latura nord-est între punctele topografice "1" și "46" cu profil de 6.00 m; al 2-lea pod se va poziționa pe latura nord-est între parcelele propuse - notate "06" și "07"; al 3-lea pod se va poziționa pe latura nord între punctele topografice "24" și "25".

În interiorul terenului cu $S=85\ 999\ m^2$, respectiv în cadrul lotizării propuse se va realiza o rețea de căi de comunicații/străzi care să asigure atât accesul precum și utilități (după caz) la fiecare lot propus astfel: se va menține traseul și profilul "Străzii 6"; se va menține traseul și profilul "Străzii 1" și se va adapta în funcție de lotizarea propusă, fără abateri; se va extinde traseul "Străzii 7" cu mărirea profilului de la 4.00 m la 6.00 m și se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri. Toate intersecțiile de străzi se vor racorda cu o rază de 9.00 m.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Ținându-se cont de specificul zonei și de dezvoltarea urbană coerentă, se propune lotizarea terenului cu suprafața $S=85\ 999\ m^2$ în 50 de loturi din care 49 loturi construibile și un lot prevăzut pentru rețeaua căilor de comunicație din incintă, conform reglementările urbanistice aprobate prin PUG Voineasa pentru subzonele L1, M2 și M3.

3.5.1. Reglementări

Intervențiile urbanistice propuse prin lotizarea terenului studiat în 50 de parcele se vor realiza conform prevederilor PUG Voineasa, specifice subzonelor L1, M2 și M3 ce au drept scop regimul de înălțime, ocupare, aliniere, integrare, asigurarea circulației și a locurilor de parcare, spații verzi și asigurarea utilităților.

Suprafețele terenurilor analizate vor fi parcelate astfel:

- 49 loturi individuale și construibile;

- 1 lot alocat tramei stradale din incintă prevăzută cu căi de comunicații auto și pietonale.

3.5.2. Bilanț teritorial și indici urbanistici maximi admisibili, în cazul construirii

Suprafețe totale	Existent	Procent	Propus	Procent
Suprafață terenuri	85 999 m ²	100%	85 999 m ²	100%
Suprafață parcele construibile	-	-	74 670 m ²	85%
Suprafață rețea de străzi	-	-	11 329 m ²	15 %

Parcele	Suprafață (m ²)	Parcele	Suprafață (m ²)
LOT 01	2175	LOT 26	1692
LOT 02	1596	LOT 27	1524
LOT 03	1538	LOT 28	1338
LOT 04	1280	LOT 29	1225
LOT 05	1091	LOT 30	1226
LOT 06	1023	LOT 31	1227
LOT 07	1185	LOT 32	1228
LOT 08	1372	LOT 33	1229
LOT 09	2117	LOT 34	1286
LOT 10	1810	LOT 35	1793
LOT 11	1911	LOT 36	1330
LOT 12	1889	LOT 37	1331
LOT 13	1772	LOT 38	1330
LOT 14	1630	LOT 39	1331
LOT 15	1623	LOT 40	1331
LOT 16	1626	LOT 41	1231
LOT 17	1585	LOT 42	1228
LOT 18	1450	LOT 43	1800
LOT 19	2288	LOT 44	1103
LOT 20	1836	LOT 45	1103
LOT 21	2006	LOT 46	1103
LOT 22	1537	LOT 47	1837
LOT 23	1677	LOT 48	1635
LOT 24	1599	LOT 49	1690
LOT 25	1572	LOT 50	12 768

3.5.3. Indici urbanistici maximi propuși, în cazul construirii

zona L1:

POT max. (procent de ocupare) 35%, 10% pentru case de vacanță
 CUT max. (coeficient de utilizare) 0.40 m²Adc/m² teren pentru înălțimi Parter și
 0.80 m²Adc/m² teren pentru înălțimi P+1E și 1.0 pentru înălțimi de P+2E
 Regim de înălțime max. S(D)+P+2E H_{max.comișă}=9.00m

zona M2:

POT max. (procent de ocupare) 40%, 10% pentru funcțiuni cazare
 CUT max. (coeficient de utilizare) 0.80 m²Adc/m²
 Regim de înălțime max. S(D)+P+4E H_{max.comișă}=15.00m

zona M3:

POT max. (procent de ocupare) 40%, 10% pentru alimentație publică
 CUT max. (coeficient de utilizare) 0.80 m²Adc/m²
 Regim de înălțime max. S(D)+P+2E H_{max.comișă}=9.00m

3.5.4. Utilizări admise și admise cu condiționări pentru L1

În cadrul PUZ-ului se permit următoarele funcțiuni urbanistice:

- locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+2E, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- se admite conversia actualelor locuințe precum și construirea unor noi spații de primire turistică (mini-hoteluri, pensiuni, pensiuni agro-turistice) a căror conformare volumetrică să nu distoneze cu vecinătățile, respectându-se toate condițiile stabilite de Regulament pentru zona în care sunt inserate;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 350 mp ACD și să nu genereze transporturi grele. Aceste funcțiuni vor fi dispuse de regulă la intersecții de străzi și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

3.5.5. Utilizări intrzise pentru L1

În cadrul PUZ-ului sunt interzise următoarele funcțiuni urbanistice:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care îndeplinesc cel puțin una din condițiile următoare: depășesc suprafața de 350 mp ADC; generează un trafic important de persoane și mărfuri; au program prelungit după orele 22:00 sau pot produce poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin: traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), utilizarea incintei pentru depozitare și producție, deșeurile produse și/sau programul de activitate;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- stații de betoane;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din

circulațiile publice;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.5.6. Utilizări admise pentru M2:

- funcțiuni de cazare (hotel și minihotel, motel, pensiune etc.);

- hoteluri cu facilități pentru tratamentul balnear;

- alimentație publică (restaurant, autoservire, bufet etc.);

- baze de tratament balnear independente;

- mic comerț pentru turism, alimentație publică;

- servicii conexe funcțiunii sportive și de loisir (debarcader, patinoar, ștrand, baza sportivă, terenuri de sport etc.);

- spații publice amenajate pentru promenadă, mobilate și plantate;

- piste de ciclism, karting, skating, mountain bike (inclusiv echipamentele publice specifice acestor funcțiuni).

3.5.7. Utilizări admise cu condiționări pentru M2

Realizarea construcțiilor și amenajărilor va fi condiționată de studii de impact asupra mediului.

Utilizări admise cu condiționări:

- spații gospodărești de deservire (spălătorii, spații de întreținere);

- obiective de utilitate publică (surse captare izvoare, tratare apă potabilă, stație de epurare ape uzate, platforme gospodărești);

- circulații auto, parcaje, platforme și trepte acces conform sistematizării verticale;

- locuri de joacă pentru copii;

- Împrejmuiri.

Notă*

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

3.5.8. Utilizări interzise pentru M2:

- activități industriale/productive generatoare de noxe, poluare sonoră, trafic peste limitele admisibile;
- activități de depozitare;
- construcții fără echipare edilitară;
- activități de comerț și servicii desfășurate în chioșcuri neconforme cu standardele de stațiune montană;
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și agresiunea peisajului prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerrea habitatului (faunei locale) și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

3.5.9 Utilizări admise pentru M3:

- funcțiuni de cazare (hotel și minihotel, motel, pensiune etc.);
- hoteluri cu facilități pentru tratamentul balnear;
- alimentație publică (restaurant, autoservire, bufet etc.);
- baze de tratament balnear independente;
- mic comerț pentru turism, alimentație publică;
- servicii conexe funcțiunii sportive și de loisir (debarcader, patinoar, strand, baza sportivă, terenuri de sport etc.);
- spații publice amenajate pentru promenadă, mobilate și plantate;
- piste de ciclism, karting, skating, mountain bike (inclusiv echipamentele publice specifice acestor funcțiuni);
- stații aferente transportului pe cablu (plecare și sosire), clădiri Salvamont, remiză pompieri, jandarmerie montană, garaje pentru mașini de întreținut pârtia și bătut zăpada, administrație, poștă-telefon, cabinete medicale, farmacie, închirieri de material sportiv, alimentație publică de mici dimensiuni, spații de parcare, grupuri sanitare pentru personal și turiști, ateliere întreținere etc.

3.5.10. Utilizări admise cu condiționări pentru M3

Realizarea construcțiilor și amenajărilor va fi condiționată de studii de impact asupra mediului.

Utilizări admise cu condiționări:

- spații gospodărești de deservire (spălătorii, spații de întreținere);
- obiective de utilitate publică (surse captare izvoare, tratare apă potabilă, stație de epurare ape uzate, platforme gospodărești);
- circulații auto, parcaje, platforme și trepte acces conform sistematizării verticale;
- locuri de joacă pentru copii;
- Împrejmuiri.

3.5.11. Utilizări interzise pentru M3:

- activități industriale/productive generatoare de noxe, poluare sonoră, trafic peste limitele admisibile;
- activități de depozitare;
- construcții fără echipare edilitară;
- activități de comerț și servicii desfășurate în chioșcuri neconforme cu standardele de stațiune montană;
- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și agresiunea peisajului prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerrea habitatului (faunei locale) și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În prezent terenul nu este prevăzut cu rețea de alimentare cu apă potabilă sau industrială. De-a lungul DN7A nu există rețea de apă potabilă.

3.6.2. Canalizarea

În prezent terenul nu este sistematizat și nu există rețea de canalizare menajeră sau pluvială. De-a lungul DN7A nu există rețea canalizare.

3.6.3. Energie electrică

În prezent terenul nu este prevăzut cu rețea de alimentare cu energie electrică. De-a lungul DN7A există rețea de energie electrică - LEA 2.0KV.

3.6.4. Rețele de telecomunicații

În prezent terenul nu este prevăzut cu rețele de telefonie și telecomunicații. De-a lungul DN7A nu există cabluri de fibră optică.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

În prezent terenul nu este prevăzut cu rețea de gaze naturale. De-a lungul DN7A nu există rețea de gaze naturale.

3.6.6. Deșeurile menajere

Nu este cazul

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a fondului construit.

3.7.1. Protecția calității apelor.

În cadrul obiectivului propus: "Lotizare", conform prevederilor PUG/PUZ, consumul de apă va consta în consumul menajer pentru utilizatori după realizarea unui sistem de alimentare cu apă potabilă, iar apele uzate menajere și pluviale vor fi colectate într-o rețea de canalizare proprie și separat, după caz.

3.7.2. Protecția aerului.

În cadrul obiectivului propus: "Lotizare", conform prevederilor PUG/PUZ nu va constitui un factor de poluare al aerului.

3.7.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor.

În cadrul obiectivului propus: "Lotizare", conform prevederilor PUG/PUZ nu va constitui un factor de poluare al zgomotului și vibrațiilor.

3.7.4. Protecția împotriva radiațiilor.

În cadrul obiectivului propus: "Lotizare", conform prevederilor PUG/PUZ nu sunt necesare impunerea unor măsuri împotriva radiațiilor.

3.7.5. Protecția solului și subsolului.

În cadrul obiectivului propus: "Lotizare", conform prevederilor PUG/PUZ nu se vor afecta solul și/sau subsolul.

3.7.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Implementarea investiției propuse, “Lotizare”, nu periclitază și nu intervine în echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

3.7.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Pentru asigurarea protecției mediului și a sănătății oamenilor sunt prevăzute toate măsurile ce se impun în cazul realizării unor lucrări de alimentare cu apă și canalizare, după avizarea PUZ-ului și după obținerea autorizațiilor de construire, respectiv de branșare, după caz. Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrările propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară. Lucrările propuse nu ar influența sub nici o formă negativ așezările umane. În zona nu există obiective de interes public care s-ar supune unor măsuri de protecție.

3.7.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.

În cazul realizării unor amenajări/construcții după avizarea PUZ-ului și după obținerea autorizațiilor de construire, deșeurile menajere vor fi depozitate în ghene speciale pentru gunoi selectiv amplasate într-un loc special amenajat în zona căilor de acces. Ghenele vor fi golite periodic de către o societate de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între proprietari și societatea de salubritate.

3.7.9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.

Prin investiția propusă, nu rezultă sub nici o formă deșeuri de natură toxică. În cazul în care se vor obține autorizații de construire, atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare vor fi destinate folosinței umane și astfel nu pot rezulta nici un fel de substanțe toxice sau periculoase; în concluzie, nu sunt necesare prevederile unor măsuri speciale, în acest scop.

Prin respectarea condițiilor de mediu, în caz de construire, după avizarea PUZ-ului și după obținerea autorizațiilor de construire, referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și a celor pluviale, precum la colectarea și transportarea deșeurilor și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creează premisele pentru protecția mediului. Într-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, atât în proiectarea cât și la realizarea obiectivelor acestui plan, se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. Costuri

4.1 Categoria de costuri ce vor fi suportate de către autoritatea publică se va rezuma la dotările aferente rețelelor edilitare, respectiv extinderea și crearea acestora, după caz precum și crearea circulațiilor publice prevăzute prin PUG Voineasa.

4.2 Costurile privind lotizarea propusă va susținută integral de către investitor care are ca scop atragerea altor investitori care pot să asigure dezvoltarea cadrului turistic, specific pentru această zonă și prevăzută prin PUG Voineasa.

5. Concluzii – măsuri în continuare

Elaborarea PUZ-ului ce are ca obiectiv LOTIZAREA terenului analizat s-a realizat în concordanță cu conținutul cadrului de documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin Ordinul nr.91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei lotizări coerente fiind corelată cu necesitățile actuale ale pieței imobiliare, legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare turistică și urbană ale zonei;
- corelarea cu reglementările PUG-ului aprobat pentru localitatea Voineasa pe raza zonei analizate;

Astfel, dezvoltarea urbanistică propusă este oportună, contribuind la întregirea tendințelor locale și naționale de dezvoltare, vizate și prin planurile urbanistice superioare.

Șef proiect,

arh.urb.Constantin Popescu



Întocmit,

arh.urb.Bogdan Tănase



INVENTAR DE COORDINATE

Pr.	X	Y
1	43437.875	356497.127
2	43234.235	356473.232
3	43024.025	356497.018
4	42824.777	356499.254
5	42614.752	356497.282
6	42404.740	356492.233
7	42194.544	356474.051
8	42000.015	356491.178

Proiection: Heliografica 1970
Plan de referinta: Malesa Noua 1916

- LEGENDA
- Zona de studiu
 - Limita de proprietate ca a general P.U.Z. teren cu S=05.888 m² si nr.cad.37213
 - Râu Lotu
 - Loturi construite - propuse (Lot 01...Lot 49)
 - Edificii - propus
 - Regim de silvii - propus
 - Căi de comunicație - propuse (Lot 50)

Loturi propuse

LOT 01 - 2178 m ²	
LOT 02 - 1938 m ²	
LOT 03 - 1938 m ²	
LOT 04 - 1938 m ²	
LOT 05 - 1938 m ²	
LOT 06 - 1938 m ²	
LOT 07 - 1938 m ²	
LOT 08 - 1938 m ²	
LOT 09 - 2117 m ²	
LOT 10 - 1818 m ²	
LOT 11 - 1818 m ²	
LOT 12 - 1818 m ²	
LOT 13 - 1818 m ²	
LOT 14 - 1818 m ²	
LOT 15 - 1818 m ²	
LOT 16 - 1818 m ²	
LOT 17 - 1818 m ²	
LOT 18 - 1440 m ²	
LOT 19 - 2208 m ²	
LOT 20 - 2208 m ²	
LOT 21 - 2208 m ²	
LOT 22 - 1537 m ²	
LOT 23 - 1537 m ²	
LOT 24 - 1537 m ²	
LOT 25 - 1537 m ²	
LOT 26 - 1537 m ²	
LOT 27 - 1537 m ²	
LOT 28 - 1537 m ²	
LOT 29 - 1537 m ²	
LOT 30 - 1537 m ²	
LOT 31 - 1537 m ²	
LOT 32 - 1537 m ²	
LOT 33 - 1225 m ²	
LOT 34 - 1225 m ²	
LOT 35 - 1225 m ²	
LOT 36 - 1225 m ²	
LOT 37 - 1225 m ²	
LOT 38 - 1225 m ²	
LOT 39 - 1225 m ²	
LOT 40 - 1225 m ²	
LOT 41 - 1225 m ²	
LOT 42 - 1225 m ²	
LOT 43 - 1225 m ²	
LOT 44 - 1225 m ²	
LOT 45 - 1225 m ²	
LOT 46 - 1225 m ²	
LOT 47 - 1225 m ²	
LOT 48 - 1225 m ²	
LOT 49 - 1225 m ²	
TOTAL loturi construite - propuse	74 870 mp
Lot 50 - supra de solul	11 829 mp

BILANT TERITORIAL ZONAL

Denumirea zonelor funcționale	Extindere	Procent	Propus	Procent
Teren "agrare"	61 510 m ²	21%		
Teren "agricol"	24 869 m ²	28%		
Loturi construite - 93 buc.			74 870 m ²	82%
Căi de comunicație			11 829 m ²	5%
Total teren ca a general P.U.Z.	85 888 m²	100%	85 888 m²	100%

	actual	propus
POT	0%	0%
CUT	0.00	0.00

Indici urbanistici si terenuri propuse, la scara maxima

Schema B:
 POT max. (procent de ocupare) 10%, 10% pentru teren de rasarac
 CUT max. (coeficient de utilizare) 0.30 m²/m² teren pentru teren de rasarac
 Regim de utilizare max. S(U)P-11 H=10m/0.00m

Schema ME:
 POT max. (procent de ocupare) 10%, 10% pentru terenuri agricole
 CUT max. (coeficient de utilizare) 0.30 m²/m² teren
 Regim de utilizare max. S(U)P-11

Schema MS:
 POT max. (procent de ocupare) 40%, 10% pentru terenuri agricole
 CUT max. (coeficient de utilizare) 0.30 m²/m² teren
 Regim de utilizare max. S(U)P-11

REGLEMENTARI URBANISTICE, CONFORM PUG VOINEASA

Limita sit de importanță comunitară "PARANG" (ROSCI 0188)

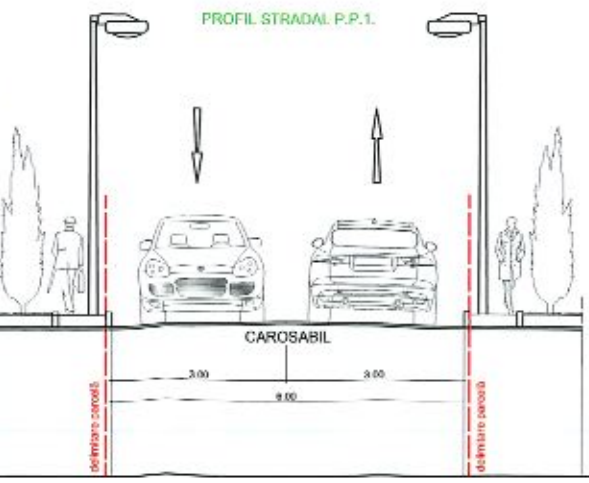
Limita sit de "FRUMOSA"

Zona aferentă subdomeniului schiabil Miru-Obarsia Lotului (administratie, stăie de baza a transportului pe cablu, Salvamont, Pompieri, Jandarmarie Montana, garaje pt. utilitate partie, inchirieri noi sportiv, alimentatie publica de mici dimensiuni, cabinet medical, farmacie)

Pod propus

Zona echipei

- Limita proprietate ca a general P.U.Z.
- LEGIUNE**
- Limita de proprietate ca a general P.U.Z.
 - Zona de studiu
 - Loturi construite - propuse
 - Edificii - propus
 - Regim de silvii - propus
 - Căi de comunicație - propuse
- POZIȚIILE FUNCȚIONALE**
- Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
- REGIMUL DE CONSTRUCȚII**
- Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol
 - Zona de teren agricol



PROIECTANT	PROIECT	PROIECTANT	PROIECT
ARHITECTURA	REGLEMENTARI URBANISTICE	ARHITECTURA	REGLEMENTARI URBANISTICE
SCALA	1:1000	SCALA	1:1000
DATA	2024	DATA	2024
PROIECTANT	B&C IMOBILIARE	PROIECTANT	B&C IMOBILIARE
PROIECT	PUZ - LOTIZARE	PROIECT	PUZ - LOTIZARE
PROIECTANT	ARHITECTURA	PROIECTANT	ARHITECTURA
PROIECT	REGLEMENTARI URBANISTICE	PROIECT	REGLEMENTARI URBANISTICE