



VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE	Denumirea proiectului:	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ TURISTICĂ- CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICĂ Dp+P+E+M, FOIȘOR, AMENAJARE ACCESE, PARCARE ȘI SPAȚII VERZI
	Amplasament:	județul CARAȘ-SEVERIN, comuna ZĂVOI, sat POIANA MĂRULUI, fn
	Beneficiar:	SC GIARMATA INVEST SRL
	Elaborator:	județul TIMIȘ, comuna GIARMATA BIA DAN CINCU
	Data elaborării	IULIE 2018

Conform Certificatului de Urbanism nr. 7 din 28.02.2018 eliberat de Primăria comunei Zăvoi terenul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Zăvoi, în intravilanul localității Poiana Mărului. Terenurile cuprinse în zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt proprietăți private, iar terenul care a generat prezenta documentație de urbanism se află în proprietatea SC Giarmata Invest SRL.

Conform datelor înscrise în Regimul Economic din Certificatul de Urbanism, zona în care este situat imobilului aferent CF nr. 32865 are folosința actuală de terenuri libere și agricole, zona de teren rezervată pentru dezvoltarea localității în perspectivă. Imobilul este situat în UTR 15, în zona fiscală B. Suprafața terenului este de 1653 mp.

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

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

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

Obiectul PUZ se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată reglementarea construirii unei pensiuni turistice. Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de primire turistică cu funcțiune de cazare și condiții de pregătire și de servire a mesei, prin înființarea unei pensiuni agroturistice în mediul rural.

Se propune ca zona studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate și cu specificul zonei. Prin prezentul plan urbanistic zonal se reglementează:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit



I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

existent.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Planul Urbanistic General al Comunei Zăvoi aprobat prin HCL nr. 28/23.04.2004;

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Zăvoi aprobat.

Baza legală

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

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

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

Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată;

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

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

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu geotehnic elaborat pe amplasamentul studiat;

Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

CAPITOLUL II. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea economică și socială recentă a determinat creșterea necesarului de construcții cu destinația de cazare turistică. Astfel, în ultimii ani, în zonă se remarcă o creștere a tranzacțiilor cu terenuri ca



II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

urmare a cererilor de a construi clădiri pentru turism și agrement. Zona este atractivă prin poziționarea în apropierea Lacului Poiana Mărului.

Terenul studiat este amplasat în nordul localității Poiana Mărului, în imediata vecinătate a Lacului Poiana Mărului.

Vecinătățile parcelei sunt următoarele:

- la Sud parcela cu număr CAD 2455/5/2
- la Vest drumul cu nr. top 896/1/2/1
- la Nord parcela cu număr CAD 2456
- la Est parcela cu număr CAD 2456.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se găsește în satul Poiana Mărului, comuna Zăvoi. Comuna Zăvoi este situată în culoarul Bistrei și în Depresiunea Poiana Mărului, la poalele Munților Țarcu și Muntelui Mic, pe râurile Bistra și afluentul său Bistra Mărului. Depresiunea Poiana Mărului este situată la confluența Bistrei Mărului cu Sucul. Aici relieful munților face loc unei depresiuni de 5 km lungime, cu fundul neted și cu pante domoale. Încadrată între pădurile întinse care altădată acopereau munții din jur, depresiunea își merită pe drept cuvânt numele de „poiană”.

Hidrografia comunei Zăvoi este reprezentată de râul Bistra și afluentul său Bistra Mărului.

Zona Oțelul Roșu - Zăvoi prezintă o climă cu caracter de tranziție între zona alpină și cea de câmpie, ceea ce rezultă și din analiza celor trei elemente componente: temperatura aerului, vânturile și precipitațiile.

Direcția maselor de aer pe teritoriul județului Caraș Severin este influențată de orientarea și dispunerea unităților de relief, predominante fiind vânturile de vest, nord-vest și nord-est. Datorită așezării geografice în culoarul Bistrei, înconjurat fiind de masive muntoase înalte, orașul Oțelul Roșu nu resimte vânturi frecvente și puternice. Cele mai cunoscute și frecvente vânturi sunt Vântul Mare și Vântul de la munte, ce bat pe direcția sud-vest și nord-est și au o intensitate mică. Crivățul bate rar, mai ales iarna, aducând viscole și provocând scăderi bruște de temperatură.

Din analizele și determinările de laborator aferente studiului geotehnic a rezultat o stratificație a terenului de fundare:

- ±0,00 m...-0.50 m - praf nisipos cu pietriș maroniu (strat de copertă-vegetal);
- 0.50 m...-1.80 m - nisip cu pietriș maroniu gălbui, în stare de îndesare medie;
- 1.80 m...-3.00 m - pietriș cu nisip gri gălbui și fragmente de rocă (blocuri de piatră);
- 3.00 m...în jos - stratul continuă.

Terenul studiat este situat pe un versant cu declivitate orientată spre Lacul Poiana Mărului și se află în proporție de 70% sub cota 625.00 mdM, nivelul coronamentului barajului.

II.4 CIRCULAȚIA

Localitatea Poiana Mărului este accesibilă dinspre orașul Oțelul Roșu pe DJ 683. Zona studiată și terenul reglementat sunt accesibile din drumul județean printr-un drum local cu lățime între 4 și 6 m. Dat fiind caracterul rural al zonei și numărul redus de proprietăți pe care se pot edifica construcții, nu este necesară reconfigurarea accesului rutier actual.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce care se dorește edificarea pensiunii agroturistice are o suprafață de 1653 mp și este de formă rectangulară, cu o declivitate constantă de la sud la nord.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zonă studiată



În zona studiată sunt incluse atât drumul de acces și parcele proprietate privată. Pe trei dintre acestea sunt edificate locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime și destinație de casă de vacanță. Restul terenurilor sunt libere de construcții.

Relaționări între funcțiuni

Pe terenurile învecinate există construcții cu funcțiunea de locuire, respectiv cea de servicii turistice- pensiuni.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Majoritatea parcelelor sunt libere de construcții sau aparțin domeniului public și sunt acoperite de vegetație medie și înaltă.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente sunt recent edificate și se află într-o stare foarte bună.

Asigurarea cu servicii a zonei

Fiind o zonă montană destinată în mare parte turismului, localitatea Poiana Mărului are o densitate a populației redusă, ceea ce denotă un grad minimal de servicii.

Asigurarea cu spații verzi

Pe terenurile din zona studiată sunt amenajate grădini de incintă aferente locuințelor. Terenul pe care se dorește construirea pensiunii agroturistice este neamenajat și acoperit de vegetație spontană.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Conform adresei Hidroelectrică SA, pentru Lacul Poiana Mărului este instituită o zonă de protecție și siguranța specifică lacurilor de acumulare, stabilind cota coronamentului barajului la 625mdm. Suprafața terenului studiat aflată sub cota coronamentului se consideră a fi zona inundabilă a albiei majore și, ca atare, este interzisă realizarea de construcții.

Principalele disfuncționalități

- zona inundabilă reduce suprafața rezervată pentru construcții;
- construcții edificate fără a respecta un aliniament predefinit;
- drum existent înfundat, cu lățime redusă;
- localitate cu accesibilitate dificilă.

Bilanț teritorial existent

SUPRAFAȚA TEREN STUDIAT= 7095 mp		mp	Construcții
1	Parcela CF 32865, topo 2455/5/3	4189	x
2	Nr. topo 2455/5/2	877	DA
3	Parcela neintabulată	887	x
4	Parcela neintabulată	794	DA
5	Parcela neintabulată	837	DA
6	Parcela neintabulată	794	x
7	Drum existent Nr. topo 896/1/2/1	448	x
8	Spații verzi existente	805	x

I.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile noi se vor racorda la rețeaua comunală existentă. În zona studiată nu există rețele de apă-canal sau gaz. Apele uzate menajere vor fi evacuate spre fose septice, iar alimentarea cu apă se va face prin puțuri forate.



II.7 PROBLEME DE MEDIU

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Obiectivul prezentei documentații de urbanism nu se supune evaluării impactului asupra mediului.

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

Având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 1 din 19.07.2018 emis de Primăria comunei Zăvoi, prioritatea investițiilor în domeniul turismului este necesară, deoarece aceste segment este important pentru dezvoltarea sustenabilă și durabilă a zonei cât și pentru crearea unor noi locuri de muncă.

Punctul de vedere al elaboratorului

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

Elaboratorul PUZ consideră aceasta investiție favorabilă pentru susținerea turismului de agrement din zonă.

CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. Din aceasta a reiesit ca terenul se află pe un versant cu declivitate către Lacul Poiana Mărului, pe direcția sud- nord.

Studiul geotehnic sublinează faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite, recomandând amplasarea construcțiilor desupra cotei coronamentului barajului și sistematizarea verticală a parcelelor pentru evacuarea apelor pluviale.

III.2 PROPUNERI ALE PUG

Conform reglementarilor PUG Zăvoi zona studiată are folosința actuală de terenuri libere și agricole, zonă de teren rezervată pentru dezvoltarea localității în perspectivă, nedetaliată urbanistic până în prezent.

Imobilul este situat în UTR 15, în zona fiscală B.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin tema de proiectare se dorește valorificarea potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al zonei în studiu prin construirea unei pensiuni agroturistice și amenajarea spațiilor verzi. Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aspecte critice privind desfășurarea circulației în cadrul zonei

Deși drumul ce traversează localitatea este în stare destul de bună, drumul de acces spre zona studiată necesită modernizare și adus în parametri tehnici ai unui drum carosabil. Nu există probleme deosebite și mai ales de nerezolvat în desfășurarea circulației în zonă.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației

Sunt cele ale tipurilor de căi de comunicație, în mare drumuri locale. Nu există greutăți în fluența circulației, trafic greu nu va exista decât accidental, mai ales în timpul execuției. Pe drumul ce duce la zona studiată nu se circulă în mod curent, ci numai ocazional.

Transport în comun și transport greu nu există și nici nu e necesar.
Incomodări între tipuri de circulație, dintre acestea și alte funcțiuni ale



zonei

Nu există incomodări, neexistând decât circulație auto. Nu va fi nevoie și nici nu este posibilă dezvoltarea circulațiilor feroviare sau navale. *Necesități de modernizare a traseelor existente, de realizare a unor artere noi.*

În cazul în care zona se va dezvolta în conformitate cu prevederile prezentei documentații, va fi necesară modernizarea drumului de acces spre zona studiată din drumul județean.

Capacități și trasee ale transportului în comun

Transportul în comun este asigurat numai până în zonele locuite ale satelor comunei.

Capacitățile de transport sunt cele ale drumurilor existente și în acest moment nu se justifică sporirea acestora.

Intersecții cu probleme

În interiorul zonei studiate nu sunt intersecții cu problemă.

Priorități

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ, dar nu și calitativ, de aceea vor fi necesare îmbunătățiri și pe alocuri modernizări. Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

Zona se împarte în 3 unități teritoriale de referință descrise în Capitolul V din Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ.

UTR 1: T - construcții pentru turism

UTR 2: Lm/ Cv - locuințe cu regim mic de înălțime/ case de vacanță

UTR 3: SV și Cc - spații verzi și căi de comunicații

Funcțiunea de turism propusă relaționează cu celelalte funcțiuni existente în imediata vecinătate și cu cele care definesc caracterul general al localității - locuințe individuale și case de vacanță, respectiv hoteluri și pensiuni.

Bilanț teritorial propus

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

SUPRAFATA TEREN STUDIAT= 7095 mp				OBSERVAȚII
UTR 1.		mp	% din UTR	REGIM DE ÎNĂLȚIME= MAXIM D+P+E+M POT _{MAXIM} = 35% CUT _{MAXIM} = 0.35 POT _{PROPUȘ} = 7.86% CUT _{PROPUȘ} = 0.28 PARCARE= MAXIM 12 LOCURI
T - construcții pentru turism DIN CARE		1653		
1	PENSIUNE AGROTURISTICA	130	7.86	
2	ALEI PIETONALE/TERASA	130	7.86	
3	CAROSABIL/PARCARE	255	15.42	
4	SPATII VERZI	1138	68.86	
UTR 2. Lm / Cv - locuințe cu regim mic de înălțime / case de vacanță		4189	Suprafata construabila	REGIM DE ÎNĂLȚIME= MAXIM S/D+P+E/M POT _{MAXIM} = 35% CUT _{MAXIM} = 0.35 PARCARE= MINIM 1 LOC/ PARCELA SPATII VERZI= MINIM 40%
1	Nr. topo 2455/5/2	877	606	
2	Parcela neintabulata	887	556	
3	Parcela neintabulata	794	518	
4	Parcela neintabulata	837	533	
5	Parcela neintabulata	794	595	
UTR 3. Sv si Cc - spații verzi și cai de comunicații		mp	% din UTR	INTERDICTIE DE CONSTRUIRE SI/SAU REDUCERE A SPATIILOR VERZI EXISTENTE
		1253		
1	Drum Nr. topo 896/1/2/1	493	39.35	
2	Spatii verzi exitente	760	60.65	



III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Nu există, nefiind necesară în acest moment.

Canalizare

Amplasamentul studiat nu este dotat cu rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată este racordată la rețeaua electrică a localității.

Telecomunicații

Nu există rețele și consumatori pentru zona studiată.

Alimentare cu căldură și apă caldă

Pe amplasamentul studiat nu există surse și rețele și nici consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al comunei, nefiind utile și economice în acest moment.

Alimentare cu gaze naturale

Nu există consumatori și rețele.

Gospodărie comunală

Nu există serviciu în zonă.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unei clădiri - adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime cadrului construit existent, specific montan.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșa referitoare la proprietatea asupra terenurilor au fost determinate terenuri proprietate publică de interes local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează conversia zonei studiate din destinația actuală în zona destinată turismului, agrementului și spațiilor pentru a susține dezvoltarea urbanistică a zonei, ținând seama de prevederile din Planul Urbanistic General aprobat în 2004.

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

Dezvoltarea propusă nu necesită intervenții ale administrației publice locale, ci doar a deținătorilor de proprietăți private din zona studiată. Categoriile principale de intervenții presupun schimbarea destinației terenurilor, amenajare parcări și accese pe proprietăți, aliniamente și retrageri, regim de înălțime.

IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

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

IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului



dan
cincu
birou individual de
arhitectura

Număr Proiect: 371/2018
Denumire Proiect: Plan Urbanistic Zonal - Zonă turistică - Construire pensiune agroturistică D+P+E+M, foisor, amenajare accese, parcare și spații verzi

Pagina:
8 / 8

Denumire text:
VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

aprobat de ministerul de resort. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al comunei, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul reactualizării PUG.

Întocmit
arh. Mihaela **COPIA**

Proiectat
arh. Dan **CINCU**

Verificat
arh. urb. Adela **PETREANU**