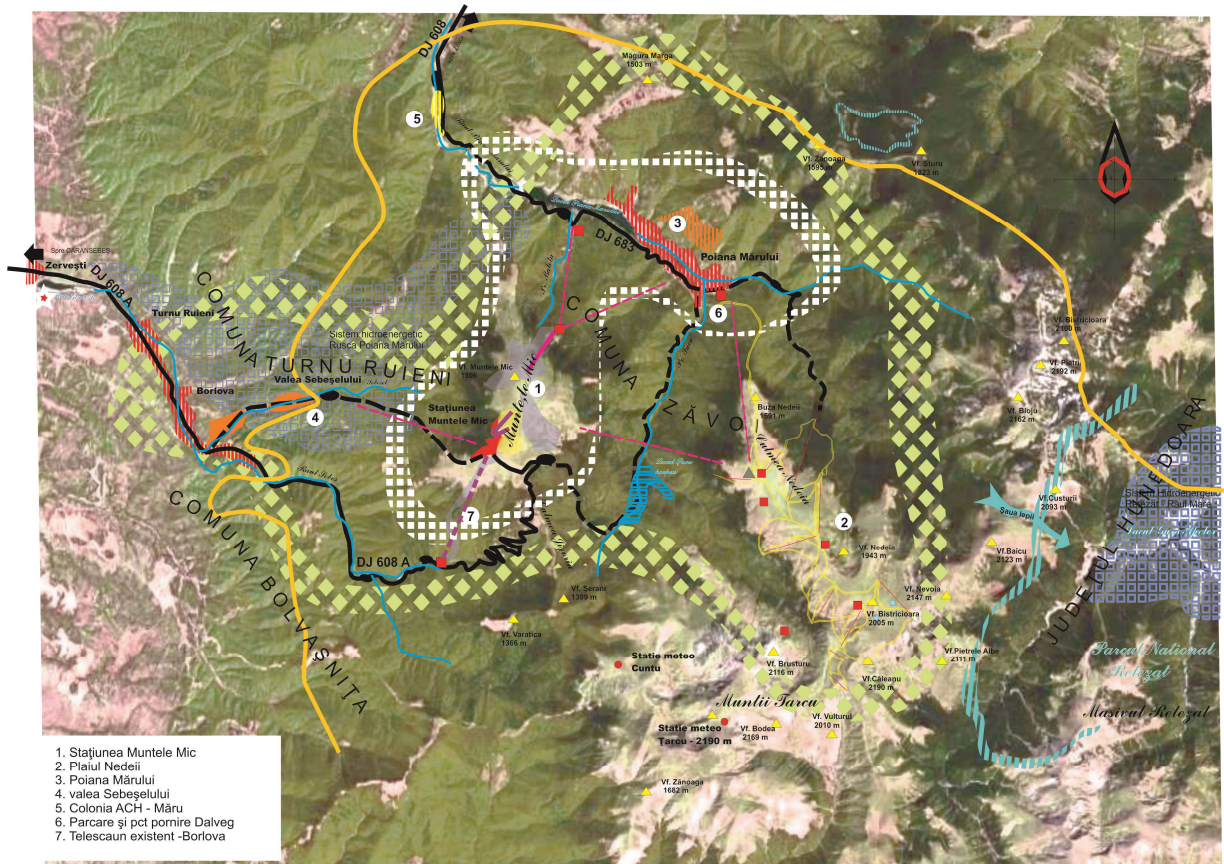
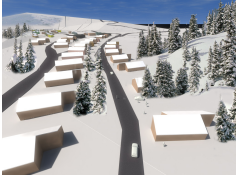


P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONE TURISTICE
SISTEM
BORLOVA-MUNTELE MIC





P U G **Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE**
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

VOLUMUL 3

REGULAMENT DE URBANISM PENTRU ZONE TURISTICE

CUPRINS:

Cap.1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism.....
2. Baza legală a elaborării RLU.....
3. Domeniul de aplicare a regulamentului.....
4. Divizare în zone și subzone.....
5. Principii de reglementare.....
6. Derogări de la RLU.....

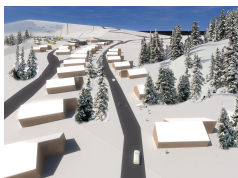
Cap. 2. PRESCRIȚII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

- 2.1.REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR.
- 2.2.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.3.REGIMUL PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.4.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.5.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ
- 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI
- 2.8.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Cap.3 PRESCRIȚII LA NIVELUL UNITĂȚIILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- 3.1. Zona de cazare, refugii și puncte sociale
- 3.2. Zona spațiilor verzi, pășune, pădure
- 3.3. Zona căilor de comunicații, transport rutier și cablu
- 3.4. Domeniul de schi (zonă mixtă- pârtii, instalații, pășune)
- 3.5. Zona gospodăriei comunale și echiparea edilitară

- UTR 1.s. NUCLEUL STAȚIUNII DE BAZĂ
UTR. 2.s. DEZVOLTĂRI ZONE TURISTICE
UTR.3.s. DOMENIUL DE SCHI
UTR.4.s. ECHIPAREA EDILITARĂ



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, aferent terenului cuprins în limitele studiate prin PUG –Comuna TURNU RUIENI, se referă la norme obligatorii pe terenurile cuprinse în zone turistice. Prescripțiile la nivelul zonelor și subzonelor funcționale întăresc și fundamentează propunerile din prezentul PLAN URBANISTIC GENERAL – cu specific de ZONĂ TURISTICĂ.

La baza elaborării RLU stau :

- RGU aprobat prin HGR 525/1996, republicat în 2003 și ghidul de aplicare a RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.
- RLU existent la Com.Turnu Ruieni.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, realizarea și utilizarea construcțiilor pe întreg teritoriul încheșat ca zonă turistică, incluzând:

1. Satul de vacanță Poiana Mărului
2. Stațiunea de pe platoul alpin Muntele Mic și Domeniul de schi Muntele Mic și trup Borlova „ Valea Sebeșelului”, și „ Valea Sebeșului”.
3. Domeniul de schi Culmea Nedeii din Masivul Țarcu

Prezenta documentație se referă la subzona turistică BORLOVA-MUNTELE MIC

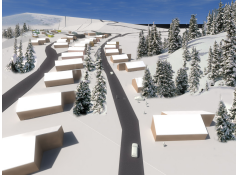
Acesta se constituie în piesă de detaliere a propunerilor din planșele de PUG, stabilește reguli generale de construire, intervenție în sit, echipare edilitară, rezervări cu interdicții de construire. O dată aprobat devine piesă act de autoritate a administrației publice locale și orice intervenție se va face ținând cont de prevederile prezente.

RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Județean Caraș Severin, pe baza avizelor eliberate de factorii interesați în conformitate cu Legea 50/1991.

Scopul documentației este și de a declara nucleul existent și propunerile de dezvoltare din Poiana Mărului și de pe platoul alpin al masivului Muntele Mic, ca stațiuni turistice. În prezent, statutul clădirilor și al amenajărilor de schi existente sunt coconsiderate „Complex Turistic”. Stabilirea statutului și amenajările cu propuneri de dezvoltare figurează în lista de dezvoltare turistică a programului „ Schi în Carpați” – stațiuni turistice.

Modificarea Planului Urbanistic General, implicit RLU, se face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

Ele se conformează regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat, se suplimentează cu norme specifice pentru stațiunea montană și cea de bază, și se vor anexa la Regulamentul PUG Com. Zăvoi și Com. Turnu Ruieni.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

2. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al acestui regulament se referă la ZONA TURISTICĂ ce cuprinde un *sistem* de aşezări, zone construite şi domeniul de schi de pe platoul alpin al Muntelui Mic. Prescripţiile cuprinse în prezentul RLU (permisiuni şi restricţii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu care face obiectul PUG.

Acest PUG are un efect intercomunal, ceea ce duce ca aprobarea sa finală să fie vizată de toţi factorii interesaţi.

La elaborarea RLU, au fost preluate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului:

- PATN, elaborat de Urban Proiect – secţiunea căi de comunicaţii – aprobat prin Legea nr. 71/1996;
- PATJ al Caraş Severin – pr. Nr. 97/4429-2003 elaborat de CASE SA Reşiţa
- PUZ Poiana Mărului- Lot 6 elaborat pentru Min. Dezvoltării de arh. Antonescu Şerban.

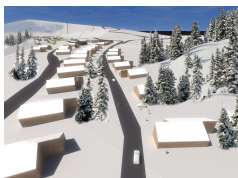
Limita de studiu – cuprinde arii şi aşezări de pe ambele teritorii administrative ale Comunelor Turnu Ruieni şi Zăvoi. Prin prezentul PUG se explicitează doar cele aflate pe teritoriul UAT TURNU RUIENI. Acestea se delimitează ca intravilane, cu trupuri în teritoriu. Nu se marchează în teritoriu domeniile de schi, dar se constituie la limita dintre pădurea din administrarea Ocolului silvic Oţelu Roşu, Caransebeş şi platou alpin-suprafaţa de păşune. Poate fi încadrat, cf. OUG 62 din 26 august 2004, ca zonă de PARC TURISTIC.

În cadrul arealului analizat, se definesc 2 aşezări cu intravilane existente, dar cu caracter diferit:

- localitatea BORLOVA sat turistic de bază- parţial -, „Valea Sebeşelului” sau zona „Valea Sebeşului”.
- staţiunea montană MUNTELE MIC, pe aria Com. Turnu Ruieni, aşezată pe platoului alpin, cu o serie de trupuri izolate amplasate la liziera pădurii, sau în lungul căii de acces rutier.

Intravilanul – va cuprinde zonele construite şi propuse spre construire, trupuri izolate în teritoriul staţiunii – staţii de vârf a teleschiurilor, stâlpii lor şi baza , terase belvedere, Crucea Muntele Mic, obiective de echipare edilitară din teritoriul staţiunii, sau din fondul forestier .

Domeniul de schi – cuprinde platoul Muntele Mic, cu echipări sumare existente , propuse spre amplificare.

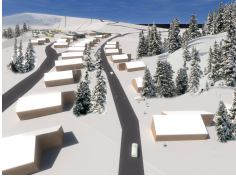


P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII RLU.

Regulamentele locale de urbanism aferente P.U.Z.-ului sunt Întocmite cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.71/1996 privind aprobarea PATN Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea PATN- Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea PATN Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea PATN Secțiunea a IV-a - Reteaua de localități;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea PATN -Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; cu modificări și completări 2006
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea RL.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), legea 453/2001 și legea 401/2003 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; --
- Normele metodologice din 8 aprilie 2002 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.331-1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr.107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor aferente la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Legea drumurilor nr.13/1974 și HGR nr.36/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr.106/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE

Borlova-Muntele Mic

VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.RI. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizare executării construcțiilor;
 - H.G.R. nr.571/1998 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor;
 - Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare; Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
 - Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare;
 - Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
 - H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor lor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
 - Ordin 552/2003 privind zonarea interioară a Parcurilor Naționale și naturale
 - Legea 347 a muntelui din iulie 2004
 - Legea 462/ iulie 2001 Arii naturale protejate
 - Hotărârea 459/mai 2002 privind norme de calitate a apei din zone naturale amenajate pentru înbăiere
 - Hotărârea 867/ iunie 2006 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice
 - Legea 526/ dec. 2003 Programul național de dezvoltare a turismului montan Superschi în Carpați
 - Alte acte normative specifice domeniului, sau de completare în vigoare pe parcursul elaborării documentațiilor lor.
- GM 010/2000 Ghid metodologic de elaborare a PUZ, conținutul cadru al PUZ

1.3. DIVIZARE ÎN ZONE ȘI SUBZONE de REFERINȚĂ

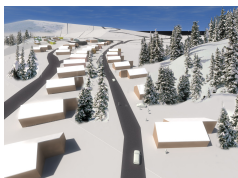
Sunt stabilite la nivel de fiecare unitate turistică în intravilan, unități de referință, pe grupe toponimice, care se regăsesc atât învlea Sebeșului, cât și pe Muntele Mic: Regulile propuse prin RLU, sunt general valabile, dat fiind caracterul comun de așezări turistice.

Intravilan Borlova pe văile Sebeș și Sebeșel- Muntele Mic

- ❖ Zone construite (locuințe, case de vacanță, cazare și dotări aferente necesare)
Situat în afara localității de bază pe văile râurilor Sebeș și Sebeșel.
Stațiunea Muntele Mic
- ❖ Zone spații verzi, amenajări sportive, recreere
- ❖ Zona gospodărie comunală și echipare edilitară
- ❖ Zona căi de comunicație, transport rutier, pe cablu ,dotări pt. schi

Extravilan, domeniu de schi Muntele Mic

- ❖ Zona domeniului schiabil Muntele Mic



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Ca parte integrantă a Regulamentului, vor fi determinate și delimitate 4 UTR –uri notate cu „S” (stațiuni), cu subdiviziuni funcționale, după cum urmează:

UNITATEA 1 s- NUCLEU EXISTENT MUNTELE MIC..... UTR 1s.

- Muntele Mic cu nucleul de bază existent;

UNITATEA 2 s- MUNTELE MIC și V.SEBEȘ, V.SEBEȘEL, Borlova parțial UTR 2.s

Trupuri izolate ale Stațiunii Muntele Mic, propuse pentru dezvoltare pe vechiul drum al Borlovei, la liziera pădurii Vîlsanul, sau spre Munții Țarcu

Trupuri izolate pe valea Sebeșului- case de vacanță, stație teleschi, ocol silvic, agrement, Trup izolat în Valea Sebeșelului ca punct de plecare stație telegondolă, cazare, case vacanță,

UNITATEA 3 s – DOMENIUL DE SCHI MUNTELE MIC -UTR 3.s

Cuprinzând: stații principale de îmbarcare și debarcare pentru telegondola, refugii, cabane turistice și stâne

UNITATEA 4 s- Gospodărie locală..... UTR.4.s

Captări izvoare, stații pompe, înmagazinări apă potabilă, microstații biologice de epurare ape uzate, cabane de transformatoare electrice, gospodărie locală.

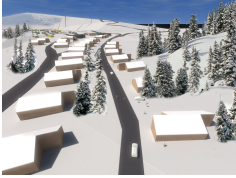
5. PRINCIPII DE REGLEMENTARE

Se reglementează o serie de măsuri pentru asigurarea bazei de transformare în stațiune turistică, pe principiul unei dezvoltări durabile, care să corespundă și cerințelor generațiilor următoare. Se formează un sistem cu 2 stațiuni : bază- vârf și 1 domeniu de schi.

Perimetrul de aplicare este fixat conform planșei nr.1.1 TERITORIU ADMINISTRATIV, respectiv PL 3.2. BORLOVA ,PL. 3.7. MUNTELE MIC- propuneri dezvoltare și PL. 3.8 Valea Sebeșului

DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- *derogare* = modificarea condițiilor de construire: aliniere, mărime parcelă, indici de ocupare maximali.
- Se admit derogări, în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, sau a importanței obiectivelor propuse, care nu se regăsesc în listele funcționale prevăzute prin prezenta documentație.
- Indicii propusi sunt maximali, dar se admit valori sub indicațiile prevăzute în regulament. În sus, variația admisă ca derogare este de maxim 5% din valoarea nominală a indicatorului.
- Modificări funcționale, regim de înălțime, POT, CUT peste valorile indicate, constituie modificare a regulamentului, și se pot admite numai pe baza unor noi documentații de urbanism, elaborate și aprobate conform legii.



CAPITOLUL 2. **PRESCRIȚII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

2.1.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

La baza oricărei dezvoltări stau principii general valabile:

a) Protejarea cadrului natural. Cadrul natural al zonei este deosebit de favorabil dezvoltărilor turistice, pornind de la nuclee existente, se dirijează dezvoltările de intravilan pe direcția care se implică la minim în imaginea de ansamblu a platoului alpin, care urmărește limita pădurii, cu pante line și ferite de viscole. Și în zonele propuse spre construire, se impun indici de ocupare aerisiți, suprafețe ample de zone verzi tampon între loturi, sau gardă între circulații, parcări.

Se impune prin RGU un POT maxim de 25% pentru construcții în stațiuni turistice.

Se impun loturi noi de minim 600 mp pentru case de vacanță, cabane și se dimensiunea de 1000 mp pentru pensiuni sau 3000 mp pentru hoteluri.

Limitarea construcțiilor în arii de intravilan, au ca scop și protejarea faunei și florei existente, inclusă în sit NATURA 2000. Pentru acest capitol se elaborează un regulament independent prin studiul de impact asupra mediului.

Pe platoul cu domeniul de schi din Muntele Mic se admit doar construcții strict necesare pentru igiena și siguranța, protejarea persoanelor, cât și instalațiile tehnico-edilitare aferente instalațiilor de transport pe cablu și utilități.

Suprafețe ce se vor scoate din circuit agricol vor fi minime, înconjurând doar suprafața construită la sol și terasele de belvedere, sau parcări și drumuri.

Fiecare grup social, sau stație de vârf a transportului pe cablu, vor fi echipate cu alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și încălzire.

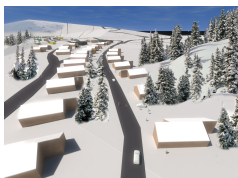
În zonele de pădure și pășune alpină, se va urmări cuplarea suprafețelor ocupate de pârtii, cu trasee aeriene și subterane de echipamente și instalații.

Plantațiile din zone alpine vor utiliza doar vegetație autohtonă.

Regula protejării cadrului natural existent trebuie respectată obligatoriu pentru a se obține dezideratul unei stațiuni atractive.

b) Pentru dezvoltarea stațiunii sunt absolut necesare lucrări de echipare edilitară în sistem, stabilirea unui administrator de zonă, de regulă primăria comunei, care se va implica în realizarea, întreținerea și valorificarea lucrărilor de alimenatre cu apă, canalizare menajeră și gospodărirea deșeurilor. Orice nouă construcție se va autoriza numai în condițiile realizării unui racord la echiparea edilitară a zonei stațiunii, după apariția acestuia.

c) Domeniul de schi, marcat orientativ pe planșa de reglementare, se impune a se păstra liber de construcții cu alt rol decât instalații de teleschiuri, telecabine, platforme belvedere, sau cabine de vârf la care se pot amplifica funcțiuni de deservire a schiorilor și instalațiilor. Stâlpii de curent electric, telefonie, transport pe cablu sunt admiși în cadrul domeniului de schi, de preferință limitrof pârtiilor amenajate, din motive de întreținere și amenajare pârtii. Orice drum de acces propvizoriu pentru



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

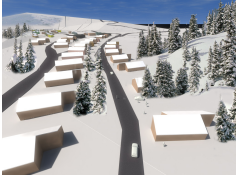
construcții, se va desființa după utilizare și va constitui obiect de reconstrucție ecologică.

d) Pentru formarea unui cadru unitar, omogen în ceea ce privește tipul de construcții, se impun măsuri de limitare a materialelor de construcții, finisaje, tip de învelitoare, proporții de tâmplării, chiar și lucrări de amenajare a dalajelor exterioare, astfel încât să se dezvolte un caracter unic, dând o notorietate stațiunilor. Detalierea acestor reguli se regăsesc în art. referitor la construcții (3.1).

Tipul de funcțiuni admise

Se admit următoarele funcțiuni:

- **cazare în scop turistic** desfășurată pe mai multe nivele de confort (hotel de 40-150 locuri; pensiuni și cabane de 10-50 locuri, case de vacanță individuale, unifamiliale, tabere sportive de tineret și copii, unități de cazare ale unor instituții și firme cu circuit închis)
- cazare în scop de cercetare și urmărire a florei și faunei,
- puncte belvedere cu amenajări de terase, pavilioane pentru birdwaching, de regulă în domeniul de schi, pe lângă stații de circulație pe cablu, sau pe malul râurilor din sistem Sebeș și Sebeșel.
- **unități de alimentație publică** fie aferente unităților de cazare, fie independente, de diferite categorii; se recomandă puncte cu ceainărie și hrana preambalată la stațiile de teleschi/ telecabine/ telegondole.
- **baze de agrement și sport** (terenuri de sport acoperite, săli de fitness, recuperare fizică, saună, bazine de înot de mici dimensiuni, piscine acoperite, săli gimnastică recuperatorie, săli de spectacole sau multifuncționale de mici dimensiuni-60 până la 180 locuri), terenuri de sport în aer liber pentru vară.
- **instalații de transport** pe cablu și cabinele aferente utilajelor, ateliere întreținere curentă la subsol / demisol, cabină pornire.
- **școli de schi**, fie independente, fie pe lângă unități de cazare, spații de închiriere material sportiv adecvat
- **obiective de utilitate publică** :
 - centru de informare și repartiție în stațiune, închirierii material sportiv
 - salvamont, cabinet medical pentru urgențe / prim ajutor
 - biserica existente la Muntele Mic– obiectiv de cult ortodox, exclusiv anexe
 - centre de gospodărire și întreținere echipament tehnico-edilitar, transport pe cablu
 - sedii de unități silvice, canton vânătoare
 - surse și captări, tratări apă potabilă, rețele majore de distribuție
 - stație de epurare și rețea colectare ape uzate , ministații de epurare pe arii izolate
- **spații gospodărești de deservire**
 - ferme de producerea hranei din pensiunile agroturistice propuse, la Borlova
 - spălătorii de rufe, lenjerie
 - brutării, patiserii de mici dimensiuni, sectoare de producere sucuri naturale, fructe de pădure
 - spații de întreținere utilaje ca anexe la stațiile de transport pe cablu



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- **surse de energie neconvențională**
 - microhidrocentrale
 - instalații eoliene, de tip casnic, aferente unor unități, montate în incinte sau pe terase
 - captatori solari pentru producerea apei calde, sau pentru încălzire, montați pe acoperișuri, sau terase ale clădirilor, refugiilor montane
- **rutiere** - circulații publice auto, parcuri, alei pietonale
 - trasee off-road admise prin regulamente speciale
 - drumuri private cu lungimi de până la 30m
- **transport pe cablu** – stații de bază și vârf, piloni de susținere instalație cu bază sub 3,0mp
- **zone verzi** – amenajări în cadrul loturilor și amenajări peisagere între loturi, zone dintre lotizări, unități construite, perdele de protecție
- **zone de sport**- terenuri cu suprafață înierbată, sau zgură, împrejmuiri cu plasă se sârmă, iluminat de contur, gradene, corpuri de clădire cu vestiare și grupuri sanitare, dușuri.

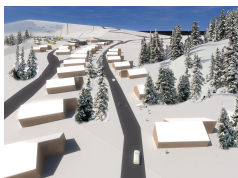
UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități și clădirile sau incintele aferente, care pot produce noxe în atmosferă, la nivelul solului, subsolului, poluarea apelor de suprafață și subterane, zgomote (activități productive, depozite de substanțe nocive, baze de transport rutier cu trafic greu, intens, unități care aduc prejudicii sănătății persoanelor sau animalelor, discoteci neprotejate fonic).
- orice construcție care nu poate fi echipată edilitar,
- construcții care depășesc indicii limită admiși prin prezentul RLU.

Scopul documentației PUG este și obținerea statutului de STAȚIUNE TURISTICĂ DE SCHI a actualului „Complex” turistic Muntele Mic.

Analizând criteriile esențiale de formare a unei stațiuni, se evidențiază:

- Potențial turistic natural: valoros prin cadrul montan (vf. Muntele Mic-1810m altitudine), perspective deschise spre văi, păduri de rășinoase, floră și faună protejată prin sit Natura 2000, relații spre M-ții Țarcu, cunună de izvoare cu debit mare pe curba de 1700-1400m altitudine, care alimentează un bogat sistem hidrografic.
- Patrimoniul cultural: propunere de clasare Schit Sf. Ilie, Crucea Muntele Mic, legende despre Pietrele Scorile, tradiții de sărbători organizate la Crucea M. Mic
- Infrastructura generală: nucleu existent format din hotel vile și cabane, case de vacanță și pensiuni cu o capacitate de cazare de 600 locuri, căi de acces rutiere (2trasee DJ) și un telescaun.
- Infrastructura specifică turistică: dotări pentru schi cu 5 teleschiuri, pârtii amenajate.
- Calitatea mediului: nealterată în general, proiecte PT pentru sisteme centralizate de alimentare cu apă, canalizare, gospodărire a deșeurilor .



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

2.2. REGULUI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

a. Zone de valoare peisageră și zone naturale protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare, sau în procent ridicat, desemnată, sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare. Pe teritoriul analizat există o reglementare generală de protecție a platoului alpin – SIT NATURA 2000, care se întinde dinspre Muntele Mic spre Munții Țarcu. Conform OUG 57 / 20 iunie 2007, privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, se specifică modul de administrare și monitorizare a acestor arii.

Zona cu valoare peisageră este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate, sau rare. Platoul alpin este deja antropizat, prin ocupatii cu funcțiuni turistice, drumuri, pârtii, și care ar impune revizuirea limitelor de zonă protejată.

Pe teritoriul analizat, implicațiile privind protejarea sitului, se referă la interzicerea construcțiilor și al activităților care pot agresa, altera peisajul, sau pot produce poluarea mediului prin emisii de noxe în atmosferă, apă, la nivelul solului și al subsolului, sau pot influența negativ flora și fauna existentă în zona protejată prin SIT NATURA 2000.

Prin amenajările propuse se urmărește păstrarea condițiilor naturale și a echilibrului ecologic. În zona protejată există deja unități de cazare prin care se practică turismul, există drumuri pe rutele obișnuite de acces pe platou, poteci drumești, sau pârtii de schi, care intervin în zona pășunii alpine. În aria de interes comunitar există și alte lucrări din sistemul energetic, sau păduri cu fond cinegetic, aparținând de comuna Turnu Ruieni. Amplasările de noi unități turistice, sau instalații de schi, se vor face de regulă la liziera pădurii, sau în poieni, care oferă o protecție față de factorii climatici, și zone care nu presupun scoateri din fondul forestier, sau domeniul de pășunat.

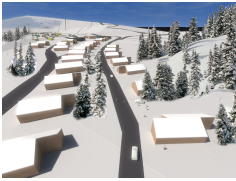
Suprafețele parcelor construibile din domeniul platoului alpin, vor înconjura suprafața construită la sol și terasele de belvedere, loc parcare și o suprafață verde, care nu poate coborâ sub 30% din aria concesionată/vândută. Vegetația acestor zone verzi va fi cea naturală (pășune alpină) fără intruziuni de plante străine zonei montane.

b. Păduri.

Suprafața de teren studiată pentru dezvoltări de stațiuni, sau domenii schiabile, este teren agricol, pășune alpină, în proporție de 82%. Este format din terenuri cu pășuni, calitatea a IV-a, amestecat cu erupții de granit, alterate. Restul este ocupat de teren neproductiv – stânci, sau izvoare și ape curgătoare, izolat câte un pâlc de pădure.

Suprafețele de teren ocupate cu păduri nu pot fi construite, decât prin scoatere din circuitul forestier, cu avizul Ministerului Apelor și Pădurilor. În cazul terenului studiat prin documentația prezentă, pădurile existente sunt constituite din rășinoase, ca lizieră ce delimitează stațiunea Muntele Mic, apoi de foioase – predominant fag- spre baza munților.

În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza construcții necesare întreținerii pădurilor, a faunei, culturilor forestiere, trasee de instalații care deserveșc platoul alpin. Cabanele forestiere existente au dreptul să-și extindă suprafața construită, în cazul unor modernizări, sau completări funcționale – cazare, cabane de vânătoare, popasuri pentru motocros, sau cercetare.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Circulația cu mijloace off road, se admite numai pe drumuri forestiere, sau de exploatare deja existente. Se interzice practicarea acestor sporturi prin fond forestier, în mod individual, și fără organizarea de competiții, conform unor regulamente specifice.

Prin programul special SCHI ÎN CARPAȚI se admit amenajări de pârtii, instalații aferente transportului pe cablu, necesare dezvoltării stațiunilor montane, în fondul forestier. Este cazul a 2 trasee propuse din Muntele Mic, ca legătură între Poiana Mărului și Muntele Mic, sau de la Muntele Mic spre Borlova, pentru câte o telecabină, pe un versant al Văii Balota, sau traseul de telecabină spre Valea Sebeșelului – Borlova pe axul drumului vechi al Borlovei spre munte. Pentru schi, se propun și 2 pârtii care intră în pădurea dinspre vest, pârtii ce pot prelungi remanența zăpezii în culoare umbrite.

Sunt admise prin fond forestier, lucrări de interes public – drumuri, rețele edilitare și echipamente de epurare. Se propune o stație de epurare, la Borlova, pentru preluarea apelor uzate din Muntele Mic. Amplasamentul a fost ales în raza localității pentru o întreținere mai facilă. Sunt necesare trasee de canalizare menajeră prin fond forestier, spre stație epurare, și drum de acces de exploatare. Rețelele electrice, telefonice, necesare dezvoltării altor zone, în afara platoului, vor urmări drumuri și cărări existente. Unitățile izolate, care nu au posibilitatea racordării la sistemul centralizat, își vor rezolva în sistem individual epurarea apelor uzate.

Nu se admit la limita pădurii construcții generatoare de incendii, explozii, depozite de lemne, combustibil lichid, gazos, sau surse de poluare.

Nu se admit exploatare forestiere în zona stațiunii, sau pe drumurile de acces înspre platoul alpin, din orice direcție, pe o rază de minim 1km, față de această limită, sau în zona vizibilă de pe drumurile publice.

Nu se admite folosirea drumului județean, modernizat spre stațiune pentru transport de bușteni, decât în condițiile unor derogări speciale de la administratorul de stațiune, sau cu condiția plății unei taxe de drum, fond care va constitui necesarul reparațiilor curente anuale ale drumurilor de acces în stațiune.

c. Ape

Conform Legii apelor 107/1996, sursele de apă potabilă constituie o rezervă importantă a teritoriului național, care se impune a fi protejată și utilizată în mod rațional, echitabil. La nivelul platoului alpin Muntele Mic există un coronament de izvoare, pe 2 cote de înălțime – în jurul cotei 1200 și la cota 800 m.

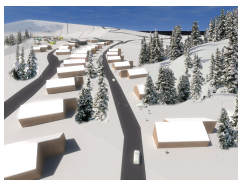
Sursele de apă existente și nou propuse- de regulă captări de izvoare – se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate, în primul rând pentru perimetrul de protecție în regim sever. Prin planurile de urbanism se delimitează perimetrul de protecție sanitară, conform normelor specifice.

Mărimea ariilor de protecție a surselor de apă potabilă este stabilită prin Hotărârea nr. 930 / august 2005, inclusiv NORME SPECIALE privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

a) se stabilesc pentru ape subterane și izvoare

– **arie de protecție sanitară cu regim sever** – distanța față de captare izvor : *50m în amonte, 20m în aval de captare și 20 m în lateral, de o parte și alta, pe direcția de scurgere.*

- **zonă de protecție sanitară cu regim de restricție** – considerând un tranzit subteran de minim 50 zile – *pentru izvoarele luate în calcul, se consideră întreg platoul alpin, versant sud și vest, de la cumpăna apelor, până la 100m în aval și lateral față de izvoare.*



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- **perimetru de protecție hidrologică** – pentru captări de izvoare, această dimensionare necesită o analiză detaliată a situației hidrologice, având în vedere aria de regenerare a surselor de apă exploatare. *Pentru zona analizată, întreg perimetrul stațiunii va face parte din perimetrul de protecție hidrologică, considerând că aceste izvoare vor constitui sursă de alimentare cu apă a localităților din aval, respectiv perimetrul de protecție hidrologică a râului Sebeș, inclusiv afluenții.*

Exploatarea și amenajarea terenurilor cuprinse în ariile cu regim de protecție a apelor subterane și de suprafață, este conformă cu Legea 930/11 august 2005- **Regim sever** CAP. VI, art. 21-; CAP.VII- art. 24, art.25, art. 26.

Construcțiile anexă și instalațiile necesare captării, tratării apei, se conformează la aceeași Lege, CAP. VIII, art. 30, art. 32, art.33, art.34

Debitul asigurat de izvoarele analizate în zonă asigură un debit de 0,3 l/sec, până la 11 l./sec, în situațiile cele mai defavorabile de ani secetoși.

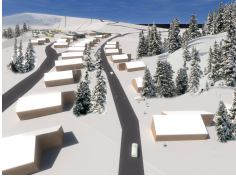
Captările de apă potabilă din perimetrul stațiunii, existente și propuse, constituie obiectiv de utilitate publică și nu pot fi revendicate ca proprietate a unei persoane fizice, sau juridice. Vor intra în administrarea și supravegherea organului administrației publice responsabil. Modul de folosire a terenului din zone de protecție va fi comunicat deținătorilor de teren și înscris în cartea funciară, în evidența cadastrală, ca servitute, cf. Legii 107 /1999 Legea Apelor anexa 2.

d. Zone construite protejate

Există un singur obiectiv construit care merită a fi protejat în arealul studiat – **biserica de lemn „Sf. Ilie” Muntele Mic**. Nu este inclus în lista aprobată, dar prin propunerile actuale se face mențiunea asupra obiectivului și cel puțin se instaurează un perimetru de protecție în jurul acestei clădiri situate în limita pădurii, extremitatea de nord a stațiunii actuale. Aria de protecție vizează păstrarea sitului nealterat prin intervenții în proximitatea micii bisericuțe, asigurarea vizibilității libere din axele de circulație curentă. În jurul bisericii se stabilește o distanță de minim 20m neconstruibilă.

Se interzice modificarea volumetriei existente, modificarea materialelor de construcție inițială – bârne de lemn pe fundații de piatră naturală, învelitoare de tablă zincată, pe șarpantă de lemn, o turlă centrală. Construcțiile parazitare ce au apărut în jurul bisericii vor fi strămutate pe un alt amplasament ce va corespunde acestui regulament de urbanism.

În afară de acest obiect de cult, există o altă construcție, de curând modernizată – **Crucea Muntele Mic** – care include amenajări de terasă belvedere, instalația de iluminat pe contur cruce, obiect care poate fi văzut din culoarul de circulație major de pe Valea Timișului. La fel, în jurul acestui obiectiv, de unde se poate vedea Valea Sebeșului, cu salba de sate din comuna Turnu Ruieni, până spre Caransebeș, se impune instaurarea unui perimetru de protecție neconstruit în aval, pe versantul de vest al muntelui. Se situează la cota 1665m, iar conul de vizibilitate se deschide pe ¼ cerc deschis în direcția V-SV, până la limita pădurii și spre Borlova, Caransebeș. În apropierea acestei cruci nu se admit construcții, pe o rază de 100m.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

a) Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, scurgeri necontrolate de torenți, eroziuni, dizlocări de stânci, inundații, scurgeri de nămol, și altele, ce se delimitează prin Hotărâri ale Consiliului Județean, se preiau în planuri de urbanism și se vor înscrie în cadastru.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

La nivel de stațiune Muntele Mic nu sunt inventariate zone cu riscuri naturale. Singurul amendament se face în vederea preîntâmpinării avalanșelor din aval de stațiune – interzicerea exploatărilor forestiere de pe versanții abrupti ai văii Craiului, zona de amplasare a stației de telescaun și drum acces.

Pentru drumul de acces dinspre Borlova s-au executat lucrări de stabilizare versanți și împletituri de oprire a căderilor de zăpadă, lucrări ce trebuiesc întreținute în permanență. Nu se admit alte construcții în raza drumului, decât cele de protecție și traversare a apelor de suprafață, torenți, lucrări de dirijare a apelor torențiale.

La nivel de văi ce converg spre Borlova, există risc de inundare prin torenți, care au debite fluctuante în funcție de anotimp, aduc aluviuni. Pentru acestea se instituie un culoar de 3,00+3,00m stânga dreapta față de curs, în vederea unui acces liber, cât și pentru executarea de lucrări de protecție maluri, praguri de rupere, cu bazine desnisipatoare.

- ❖ Zona de captare a izvoarelor se va delimita în teren cu perimetrul de protecție sanitară, cf. Legii 107/1996 Legea apelor și Legea 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

b) Riscul de incendiu și explozie- riscuri tehnologice.

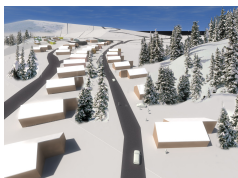
Riscuri tehnologice sunt cele determinate de procese industriale, care pot duce la incendii, explozii, radiații, surpări de teren, ori poluare, și sunt factori generatori de accidente majore în dauna vieții sau a bunurilor materiale.

Riscul dat de avarierea barajului de la Zervești a fost tratat în Vol.II RLU Localități.

În situația concretă a muntelui, există pericol dat de instalații de încălzire, depozite nesupravegheate de material combustibil (lemn, sau combustibil lichid, gazos), execuții defectuoase ale acestora, a coșurilor de fum, instalații electrice și electronice îmbătrânite, sau prost executate.

Conform legislației în vigoare, orice obiectiv nou propus va avea asigurat un acces carosabil, menținut liber în orice moment, înspre punctele cu risc de incendiu sau explozie, pentru intervenția unității de pompieri, cu dimensiuni minime de 3,0 m lățime x 3,5 m înălțime. La obiectivele cu risc de incendiu se vor prevedea în mod obligatoriu hidranți de incendiu, în număr determinat funcție de specificul fiecărei unități. Pe trasee de circulație publică majoră, la pas de 100-200m se vor prevedea hidranți exteriori, marcați prin semnalizări vizibile, cu instrucțiuni de utilizare, și la strat de acoperire cu zăpadă de cca.1,5m. Se recomandă crearea unui rezervor de apă de incendiu, racordat la rețeaua de hidranți exteriori propuși.

În zona montană, cu clădiri izolate se impune formarea unei rezerve de apă de incendiu, care poate fi utilizată și pentru formarea zăpezii artificiale. Pentru preîntâmpinarea propagării focului de



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

la o cabană la alta, se impune un regim de construire izolat, cu distanțe cf. P 118-99. Nu se interzice folosirea ca material de construcție a lemnului, dar se impune ignifugarea acestuia, sau protejarea cu materiale rezistente la foc.

- ❖ Se consideră arealul domeniului de schi ca zonă montană izolată, pentru care se prevăd obiective publice necesare protecției schiorilor pentru condiții climatice defavorabile (refugii cu puncte sociale) ce vor acoperii sub-areale în jurul unor pârtii grupate, dar se vor prevedea și rezervoare de apă, extinctoare, nisip și unelte de stingerea incendiului. Echipe specializate de pompieri nu au acces rapid pe platou, sau chiar deloc, în perioade de înzăpezire, așa că se va organiza la nivel de stațiune un grup de voluntari. Se impune montarea unui sistem de alertare locală pentru situații de criză: accidente sau incendii, cu alarmare la unitatea specializată cea mai apropiată.

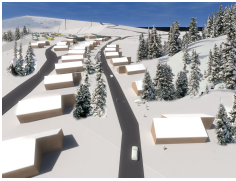
La autorizarea fiecărei unități de cazare se vor urmări respectarea normele de alcătuire a coșurilor de fum, a instalațiilor de încălzire, a instalațiilor electrice, căi de evacuare, cf. P-118, în funcție de capacitatea fiecărei unități de cazare, sau alimentație publică.

Nu se admit unități de producție pe raza stațiunii, cu excepția atelierelor de întreținere utilaj de teleschi, servicii de spălătorie, brutărie sau cele din sectorul industriei alimentare, necesare deservirii turistice.

- ❖ Autorizarea executării construcțiilor care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de evaluare a riscurilor pentru populație, elaborat și aprobat conform legii. În baza studiului se emite acordul de mediu, care este actul tehnico-justificativ prin care se stabilesc condițiile de realizare a unui proiect, sau a unei activități cu risc din punct de vedere al impactului asupra mediului, sau a sănătății populației.
- ❖ Se impun culoare de siguranță pentru instalațiile de transport pe cablu, neconstruibile, în lățime de 25m/ 20m/12m, în funcție de tipul instalației.

2.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .

- ❖ Amplasarea oricărei construcții din stațiunea montană va fi în relație cu domeniul de schi deservit, și va avea în vedere liberă spre peisaj, o bună orientare spre puncte cardinale și ferit de vânturi dominante.
- ❖ Regula amplasării în stațiunea montană, este în sistem de construcții izolate, în apropierea pădurii, de unde pornesc ramificații de pârtii și instalații de teleschi ce ajung până în vârful de munte.
- ❖ Nu se impun aliniamente în cazul stațiunii de schi cu unități cazare și refugii izolate, dar se va urmări dispersia cât mai egală în teritoriu. Se va impune formarea unui domeniu public al străzilor ce cuprind parte carosabilă și pietonale, cumulate cu trasee de rețele edilitare în sistem centralizat. Pentru formarea unui sistem de străzi în stațiune, sau în zonele de extindere, se stabilește o retragere minima de 4,50m din axul drumului existent, sau propus. Acolo unde există împrejurări ce încalcă acesată regulă, se impun retrageri. Acolo unde există clădiri ce nu respectă acest profil stradal de minim 9,00m, se impun retrageri de terase, sau clădiri.
- ❖ Se impune un regim de înălțime moderat (maxim P+4 la unități hoteliere).
- ❖ Amplasamentul clădirilor va urmări o aliniere orientativă față de străzile de deservire, asigurarea gabaritelor de circulație și trecere a instalațiilor edilitare, pozarea în paralel cu curbele de nivel.
- ❖ Pentru protecția împotriva intemperiilor se admit formarea de ecrane verzi de protecție din plantații de pomi de rășinoase, dar de regulă, se optează pentru amplasamente ferite de liziera naturală a pădurii.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- ❖ Nu se amplasează construcții în terenul de gardă al instalațiilor de transport pe cablu.
- ❖ Construcțiile din domeniul montan trebuie să fie vizibile de la distanțe mari chiar și pe timp de viscol, deci se admit marcaje în culori ușor recunoscutibile în câmpul de zăpadă albă– bordo, verde, maro.
- ❖ Se admit panouri și instalații de semnalizare pe traseul pârtiilor.
- ❖ În zonele din aval de stațiuni, pe valea Sebeșului și Sebeșel, se admit construcții cuplate, sau izolate, care pot forma un aliniament dictat de un profil minim al drumurilor de acces. În funcție de categoria drumului DJ, sau DC, profilul domeniului public variază între 26m, respectiv 18m.

Reguli de conformare a clădirilor din stațiuni montane și domenii de schi:

Rezistența – pentru stabilizarea terenurilor din amonte de fiecare construcție se impun lucrări de ziduri de sprijin din piatră naturală, taluzări naturale înierbate sau cu protecție de folie geotextilă. Materialele de construcție vor asigura stabilitatea și siguranța construcțiilor, cu măsuri individuale în funcție de stilul arhitectonic ales.

Rezistența la foc și reducerea sarcinii termice în clădire - realizarea construcției și a instalațiilor interioare din clădire cu constructori acreditați. Depozitul de lemne se face sau în cadrul construcției, dar în zone cu asigurarea rezistenței la foc, sau în exteriorul clădirii, în spații amenajate și protejate sub acoperiș.

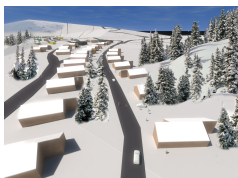
Este necesară asigurarea unui acces în caz de pericol – permanent liber, pentru accesul mașinilor și utilajelor de intervenție. Se asigură căi de acces cu lățime de 3m, și accese auto individuale pentru fiecare lot. Pentru unitățile montane izolate în timp de iarnă, se impune formarea unui personal de pompieri voluntari care pot interveni prompt utilizând rezerva de apă din aria montană, sau eventual sistemul de hidranți din întreg arealul domeniului de schi cu refugii izolate.

Protejarea anti-efracție – prin obloane, sistem de încuietori, împrejmuiri naturale.

Protejarea la zăpadă, viscol și vânt – obloane și parazăpezi montate pe acoperiș și la limita streașinilor. În jurul clădirilor se va lăsa un degajament până la zidul de sprijin, sau taluzul din amonte, sau limita lotului superior de cca 1,50m, pentru curățarea și evacuarea zăpezii.

Protejare față de ape meteorice – se impune ca fiecare clădire să aibă prevăzut un dren în partea din amonte a sa, cu dirijare la canalizarea pluvială, cât și protecție hidrofugă verticală a subsolurilor, demisolurilor, tangente la teren.

Economia de energie- se impun sisteme de izolare termică cât mai eficientă a clădirilor, se recomandă utilizarea panourilor solare sau fotovoltaice pentru producerea de energie, apă caldă menajeră. Se impun sisteme de iluminat stradal cu leduri, sau cu panou captator solar. Se admit sisteme eoliene de uz casnic pe stâlpi de mica înălțime sau pe construcții, atunci când implantarea lor nu deranjează vecinătăți, nu blochează perspective vizuale majore.



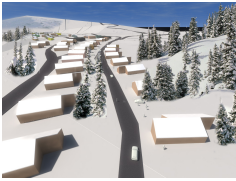
P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- ❖ Orice construcție ce presupune ocuparea pe o perioadă de timp, cu persoane, va avea asigurată o echipare minimă necesară : alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, încălzire.
- ❖ Se impune racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare menajeră existent, sau în curs de realizare.
- ❖ Se admit rezolvări locale de utilități pentru fiecare construcție izolată în teritoriu, situate în afara razei de deservire a sistemelor centralizate, sau care presupun investiții ce depășesc bugetul investitorului.
- ❖ Reteaua de străzi din stațiune, sau zone turistice, va asigura scurgerea apelor pluviale cel puțin cu rigole deschise, pe pantele naturale ale terenului, până la un curs de apă.
- ❖ Toate rețelele electrice din stațiunea montană vor avea traseu subteran până la punctul de branșare al noii clădiri. Traseele aeriene din platoul alpin riscă să fie deteriorate de gheață, chiciură, aducând sarcini suplimentare asupra cablurilor.
- ❖ Nu se admit deversări de ape uzate direct în emisar, sau pe teren.
- ❖ Parcările cu o capacitate mai mare de 100 locuri, vor avea o suprafață impermeabilă și o scurgere a apelor pluviale dirijate prin separator de uleiuri spre rigolele stradale.
- ❖ Toate lucrările de branșare, racordare la rețele din sistem centralizat, vor fi suportate de investitor, care are și sarcina de a remedia deranjamentele produse în domeniul public al străzilor, sau în terenul natural.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ❖ Ocuparea cu construcții în raza domeniul de schi trebuie să fie minimală. Suprafața parcelei se va delimita în jurul construcției, a trotuarului de gardă și a terasei- suprafață ce se va scoate din circuitul agricol și pentru care se stabilește intravilan.
- ❖ Nu se admit în domeniile de schi suprafețe de parcele propuse spre construire, cu excepția instalațiilor de schi și a serviciilor auxiliare. Unități cum ar fi grupuri sociale, platforme belvedere, sau ceainării, se vor amplasa în apropierea stațiilor de transport pe cablu. Se va lua în calcul și suprafața de teren necesară amplasării dotărilor edilitare absolute necesare.
- ❖ Densitatea și dimensionarea parcelelor minime din zonele turistice ale Borlovei și stațiunea Muntele Mic se va face urmărind indicatorii de mai jos:
 - Zona Hotelurilor cu o capacitate medie de 60 locuri, cca. 40 mp AD pe loc.
POT maxim = 25%.
La un hectar lot revin : $10.000 \text{ mp} \times 25\% = 2500 \text{ mp}$ - 40mp/Ad/loc..... 25 turisti/ ha
 - Cabane turistice – medie 30-60 locuri, cca. 35 mp Ad/loc
POT maxim 25%
La 1 ha – $10.000 \text{ mp} \times 25\% = 2500 \text{ mp}$ - 35mp/Ad/loc 14 turiști /ha
 - Case de vacanță – medie 5 locuri, cca. 25 mp/Ad/loc
POT max = 35%



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- La 1 ha – 10.000 mp x 35% = 3500 mp- 25 mp Ad/Loc10 turiști/ ha
- o Pensiuni , pensiuni agroturistice – mediu 15 locuri, cca 25 mp/Ad/loc
POT max =25% respectiv 35% pentru cele agroturistice, ce includ si anexe gospodărești

La 1 ha –10000mpx35% = 2500 mp- 25mp Ad/loc.....10 turiști/ ha
Concluzia este că se va obține la început o densitate redusă a spațiilor de cazare, cu o capacitate redusă de cazare, predominante fiind solicitările de case de vacanță și pensiuni turistice. Se va insista asupra promovării unor unități de cazare de tip hotel, sau cabană, care optimizează densitatea și indicii de rentabilitate ai unei stațiuni.

Indicii de repartizare ai unităților în stațiunea montană vor urmări să ajungă la:

- Hotel..... 35% din capacitatea totală
- Cabane, pensiuni..... 35% din capacitatea totală
- Case de vacanță..... 20% din capacitatea totală
- Unități cu circuit închis... 10% din capacitatea totală
(ale unor întreprinderi)

Nu se aplică aceste proporții pentru Valea Sebeșului și Valea Sebeșelului.

Dimensiuni minime de parcele, în funcție de specific funcțional

Se diferențiază suprafața minima necesară pentru un lot, în funcție de tipul de cazare.
Prezentăm mai jos indicii rezultați la un lot minim:

❖ HOTEL	S lot min = 3000 mp, POT 25% rezultă SC max = 750 mp CUT=0,6
❖ CABANĂ,	S lot min = 700 mp, POT 25% rezultă SC max = 175 mp CUT=0,6
❖ PENSIUNI AGROTURISTICE	S lot min= 2000 mp, POT 35%, rezultă SC max = 700 mp CUT=0,5
❖ PENSIUNI TURISTICE	S lot min = 1000 mp, POT 25% rezultă SC max = 250 mp CUT=0,5
❖ CASE DE VACANȚĂ	S lot min = 600 mp, POT 35% rezultă SC max = 210 mp CUT=0,5

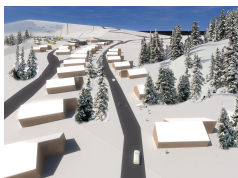
Parcelări.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe în mai multe loturi, care poate fi acceptată prin elaborarea unui PUZ cu RLU aparte, sau PUD, dacă se înscrie în indicatorii admiși prin PUG și RLU prezent.

În situația dată, se fac propuneri de parcelare pentru un areal de cca. 60 ha pe Muntele Mic, în trupuri izolate din aria stațiunii și văile convergente, în vederea măririi capacității de cazare a stațiunii propuse. Loturile din Muntele Mic se dezmembrează dintr-o parcelă unică, aflată în domeniul UAT Turnu Ruieni și presupune act de concesionare din domeniul statului, administrarea Comunei Turnu Ruieni. La Borlova și văile propuse spre extindere, se fac propuneri pe terenuri aflate în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice. Parcelările vor urmări trama de loturi inițiale, aflate în proprietate privată, în cea mai mare parte, intervenind doar pentru asigurarea unui domeniu public al străzilor și al traseelor edilitare.

- a) Principalii factori care contribuie la alegerea zonelor de parcelare și dimensionarea loturilor sunt:

- cadrul natural, deschideri de perspectivă și condițiile climatice,
- limitarea zonei de creștere construcții, până la limita domeniului de schi cu areale bine determinate, sau limite neconstruibile pe malurile apelor neprotejate.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- mărimea loturilor diferă în funcție de tipul de unitate de cazare, implicit dimensiunea frontului de lot

- funcțiunea principală a zonei, ce dictează subordonarea lucrărilor conexe, sau alte echipamente și dotări,

- căi de circulație colectoare și de deservire

- rezervări pentru obiective de utilitate publică necesare și interdicții în zone de protecție.

- Gabarite minime ale căilor de circulație, fie rutiere, fie pe cablu,

- Un acces direct din drumurile publice

b) La realizarea parcelării se vor respecta următoarele reguli generale:

- Dimensiune minimă de parcelă nou propusă – 600 mp pentru case de vacanță și 700 mp pentru cabane de mică capacitate, sau 1000 mp pentru capacitate medie, mare (peste 30 loc), 3000m pentru hotel.

- La loturile deja concesionate conform unor documentații anterioare, se vor urmări decalări în teren, fie în plan orizontal, fie pe curbele de nivel în altitudine, astfel încât distanța minimă dintre 2 clădiri să nu fie sub 10m.

- Interspații de minim 5,0 m între parcele așezate pe versanți, teren stâncos, cu bolovănișuri, sau cursuri de apă, torenți din topirea zăpezii,

- Front la stradă minim de 15 m, în ideea unor construcții izolate,

- Indice de ocupare la sol de maxim 35%, regim de înălțime maxim de 2 nivele supraterane la case de vacanță, sau 3 nivele supraterane la cabane, pensiuni. Excepție fac hotelurile care pot avea până la 5 nivele supraterane.

- Posibilitatea fiecărei construcții izolate de deschidere spre peisaj, neîngrădirea vizibilității spre cadrul natural îndepărtat.

- Nu se admit în zona montană îngrădiri, cu excepția gardurilor verzi din vegetație specifică zonei, plantații de protecție și stabilizare teren cu piatră naturală.

- Posibilitate de accse auto pe una din laturile scurte ale lotului,

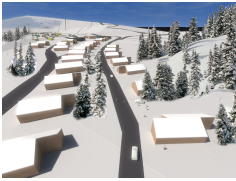
- Posibilitatea racordării la echiparea edilitară de zonă nou propusă.

- Prin parcelare rezultă mai multe loturi, care devin parcele construibile, cadastrale distincte și vor fi înregistrate în Cartea Funciară. O parcelare presupune și părți comune, care se vor trece în domeniul public – străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare, zone verzi, sport.

- Retragerea minimă a oricărei construcții, sau îngrădiri față de un drum de deservire al stațiunii și a zonelor turistice izolate (atunci când nu este încadrat ca Drum Județean, sau DC), va fi de minim 4,5m din axul circulației actuale. Pentru formarea de drumuri, străzi, cu rol de colectare a traficului, cu profil de 12,0m, retragerile vor fi de 6,0m față de axul traseului actual (cum e cazul Drumului vechi al Borlovei).

- Parcelele aflate în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice se pot comasa, sau dezmembra, cu condiția menținerii suprafeței de lot minim și acces auto independent. În vederea executării de lucrări publice, se pot impune exproprieri pentru utilitate publică.

- Pentru situații ca cele de la Muntele Mic, unde au fost concesionate loturi pe baza PUZ Muntele Mic din 2000, cu suprafețe de 200mp, se impun reglementări aparte: Nu se admit conform prezentului RLU loturi sub 600mp. Concesiunile de loturi cu S sub această suprafață și care nu au fost încă edificate, își pierd valabilitatea. Concesionarul are dreptul de a primi un alt lot în zonele propuse prin PUZ, la suprafața minimă admisă, în condițiile reglementărilor stabilite de Consiliul Local Comuna Turnu Ruieni.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- Orice concesiune, care are drept scop construirea unei unități de cazare, sau alt obiectiv din aria stațiunii, dacă nu a fost edificată într-o perioadă de maxim 5 ani de la semnarea contractului, poate fi anulată fără daune. Dovada încadrării în termeni, se va face prin prezentarea procesului verbal de recepție finală a lucrării. Construcțiile începute și nefinalizate în termen de 5 ani, sau construcțiile avariate de incendiu, sau alte calamități, aflate pe loturi concesionate anterior, pentru care nu există solicitări de continuare/ renovare, vor fi impozitate suplimentar, cf. impunerilor fiscale stabilite de Primăriei Turnu Ruieni, până la remedierea avariilor și a aspectului, sau renunțarea totală asupra imobilului. Cumulul impozitelor neachitate, dacă este mai mare decât valoarea imobilului- clădirea poate fi adjudecată primăriei.

- Loturile concesionate prin documentații de urbanism anterioare, care au suprafețe sub cele aprobate prin PUG prezent, vor fi amplificate, fie prin redistribuiri ale loturilor alăturate neconstruite, fie prin extinderea suprafeței la dos de lot.

- În cazuri excepționale, când un grup de loturi concesionate din etape anterioare, cu suprafețe de 200-300m, sunt construite deja și nu există șansa extinderii lotului prin metodele menționate anterior, se admite un POT de 75%.

- Loturi pentru agroturism se vor acorda cu precădere în raza localității Borlova, sau pe Valea Sebeșului, Sebeșelului, dar nu în stațiunea propusă Muntele Mic. Ferme pentru creșterea animalelor în stațiune sunt interzise, cu excepția zonelor unde există stâne tradiționale. Loturile de stâne nu se normează.

- În sezon de vară, domeniul de schi poate fi folosit ca domeniu de pășunat.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI.

În zona stațiunii Muntele Mic și a unităților UTR 2s, pe fiecare parcelă se respectă indicatorii din Vol. II. RLU adică cel puțin 35% zonă verde amenajată, care poate cuprinde și taluzuri verzi, plantații de protecție, terase descoperite și pergola, terenuri proprii de sport și joacă, pavilioane sau ochiuri de apă.

Se vor folosi doar specii din vegetația existentă a platoului montan pentru zona verde a lotului.

În jardiniere, care nu interferează cu terenul natural, se admit aranjamente florale.

În domeniul de schi nu se vor amenaja spații verzi cu plantații florale, sau plantații de pomi. Se admit lucrări de amenajare a pârtiilor, instalații de transport pe cablu, trasee edilitare subterane, iar dacă solul a fost deranjat de lucrările de construcție sau amenajare, investitorul are sarcina de a asigura reconstrucția ecologică a fondului alterat.

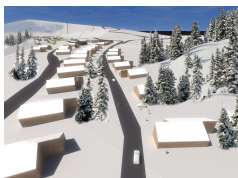
La nivel stațiune, indicele de zonă verde va fi de minim 30%.

Terenul din domeniul de schi rămâne pășune alpină, iar refacerea amplasamentelor va folosi floră autohtonă regenerabilă după o pregătire prealabilă a topografiei locului.

Nu se prevăd perdele de protecție plantate în zona platoului alpin.

Pentru protecția la intemperii a unor construcții izolate, se admit plantații de conifere la limite de lot, atunci când zona nu este ferită natural de liziera pădurii. Nu se admit plantații invazive care ar deranja fondul natural al platoului alpin.

Indicele de zonă verde-respectiv pășune alpină- din domeniile de schi va fi de minim 80%.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

2.8. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

CIRCULAȚIE AUTO

Orice lot nou propus în stațiuni va avea asigurată o cale de acces carosabilă, sau semicarosabilă, din prima etapă de intervenție, fie direct din drumurile publice, fie prin alei carosabile ce au caracter semiprivat (acces limitat pentru un grup de loturi și mașini de intervenție). Prin admiterea subparcelărilor se condiționează orice parcelare de posibilitatea asigurării unui acces carosabil, cu gabarite corespunzătoare fluxurilor specifice, dar să și permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, sau alte avarii.

De asemenea, fiecare lot este echipat cu minim un loc de parcare, iar la fiecare grup de 10-15 loturi se prevede o platformă cu parcări comune pentru vizitatori. Pentru unități publice-cabane, pensiuni, hotel, dimensionarea locurilor de parcare este stabilită în funcție de capacitate, număr personal, accese de serviciu, cf, HG 525.

În vederea modernizării și realizării unor profile corecte funcțional ale căilor de circulație, căile de acces existente se lătesc în detrimentul loturilor obținute, dar drumurile se lărgesc în mod simetric față de axele drumurilor de exploatare existente.

Materialul din care se realizează pardoseala căilor de circulație auto va fi asfalt, beton, sau pavele pe șapă de beton. Suprafața de rulare trebuie să asigure circulația și pe timp de iarnă, să nu fie spălată/ distrusă de scurgeri de apă pluvială, așa ca se vor prevedea rigole pluviale pe cel puțin o latură a străzii.

- Gabaritul minim necesar formării unei străzi *colectoare* de trafic, cu circulație în ambele sensuri, este de 12,00m, și va cuprinde partea carosabilă cu 3,5m/bandă, acostamente, 2 trotuare a câte 2 fluxuri, rigole pluviale și trasee subterane de rețele edilitare preferabil sub un aliniament verde, pozate la distanțe conform normelor.

- Gabaritul minim necesar formării unei străzi *de deservire*, cu circulație pe ambele sensuri, este de 9,00m și va cuprinde partea carosabilă cu lățimi de 3,20m /bandă, trotuare de câte 1 flux, rigole pluviale și trasee subterane de rețele edilitare sub un aliniament verde, pozate conform normelor.

- Se admit străzi publice cu gabarit sub cele menționate, doar dacă există sau se propune o mobilare pe un front al străzii și cel opus este ocupat de zona verde, domeniu de schi.

- Acolo unde nu există posibilitatea formării de străzi la profilele menționate, se admite intervenția asupra împrejurimilor existente, desființarea de terase, chioșcuri, pavilioane.

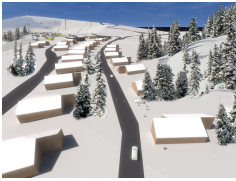
- Panta maximă admisă a căilor de circulație publice e de 10%, iar pentru cele private 13%.

- În zonele de curbă strânsă, sau la intersecții de străzi, se va asigura lărgirea profilului minim menționat mai sus. Nu se vor admite construcții, sau plantații, reclame, în zonele de vizibilitate redusă. În profilul drumurilor publice se admit doar marcajele rutiere necesare.

CIRCULAȚIE PIETONALĂ

Accese pietonale vor fi asigurate de-a lungul drumurilor principale menționate, cel puțin pe o latură a carosabilului. De regulă se propun trotuare în nucleul stațiunii existente, cu lățimi de 1,2-2,4m, tratate cu pavele, sau dale înierbate. Pe terenuri în pantă, sau ca alternativă se admit trotuare cu pavaj din dale de piatră naturală.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația publică de-a lungul drumurilor, inclusiv a persoanelor cu handicap locomotor, ce folosesc mijloace speciale de deplasare. Preluarea de diferențe de cotă se va face cu rampe continue, sub 8%, sau cu trepte largi (min 60cm lățime) de 15 cm înălțime.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

CIRCULAȚIA PE CABLU

În dreptul stațiilor de bază, sau vârf ale telescaunului, teleschiurilor, se vor amenaja platforme de staționare și îmbarcare turiști. La stațiile de bază din stațiuni sau pe lângă drumuri județene, pentru telescaun, sau telegondolă, se impun și platforme de acces auto, cu locuri de parcare. Dimensiunea lor va sigura accesul mașinilor de transport marfă, sau autobuze, cu posibilități de întoarcere. Dacă la stația telescaun existent pe drumul dinspre Borlova nu este posibilă amenajarea unei parcări ample, se impune ca la cel mult 25m distanță să poată fi folosită o suprafață pentru parcare menționată.

Culoarul de gardă pe traseul telescaunului, sau telegondolelor este de 25m, arie în care nu se admit construcții. Se exceptează amenajări de poteci, sau trasee de rețele edilitare, subterane, sau aeriene, în paralel cu axul acestora. Culoarul de gardă pentru un teleschi va fi de 12-9m în fond forestier.

Trasee de transport pe cablu propuse în fond forestier, vor fi scoase din circuitul forestier, conform legislației.



CAPITOLUL 3.

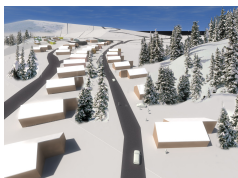
PRESCRIȚII LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Amplasarea noilor obiective se face cu condiția respectării compatibilității dintre destinația propusă și funcțiile dominante din zona învecinată.

Pentru terenul analizat se stabilește ca funcțiune dominantă cea de TURISM, inclusiv cea de *agrement, petrecere a timpului liber, sport, gospodăriile anexă ale unităților turistice, clădiri și echipamente sociale pentru personal, platforme tehnologice, baze de transport pe cablu alte dotări și servicii* necesare unei bune funcționări a stațiunii. Sunt incluse funcțiile de la Cap.2.2.

Caracterul domeniului de schi va fi completat pentru sezonul de vară prin pășunat și turism de drumeții.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

UTR 1s și UTR 2s

3.1. Zona de cazare, refugii și puncte sociale

VOLUMETRIE ȘI AMPLASARE

Modul de amplasare pe lot este dictat de condiții de bună vecinătate conform codului civil, regulamentul de urbanism PUG și condiții de însorire, deschidere spre peisaj, mod de intervenție dictate de siguranța clădirilor, cât și condiții compoziționale propuse:

- aliniamente principale existente/ propuse
- aliniamente laterale
- compoziție generală pe lot, axe de trasare pentru o bună vecinătate între clădirile propuse pe lotul studiat și o bună așezare pe teren.
- posibilități de dezvoltare în viitor a construcțiilor vecine și a rețelelor edilitare
- respectarea razelor minime de protecție a surselor de apă și a altor echipamente

AMPLASARE- Se admit construcții izolate pe lot și cel mult cuplate.

Loturile de concesionat în zona stațiunii, sau a trupurilor izolate, se vor delimita astfel încât în suprafața concesionată să nu existe scurgeri de ogașe, ravine, stâncării, în poziții care ar împiedica edificarea pe lot. În cazuri cu astfel de forme geologice, se admite decalarea între parcele cu până la 5,00m, teren păstrat ca zonă verde naturală, sau teren de trecere a circulațiilor pietonale sau animale. Se admite păstrarea unui culoar de 2-5,0m lățime între parcele situate pe un versant ce prezintă scurgeri de apă necontrolate, pentru formarea de rigole, praguri de depunere aluviuni.

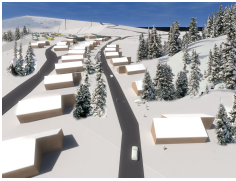
Indicele de ocupare maxim admis este : POT=35%, pentru construcții noi.

ECONOMIA DE ENERGIE: Se vor folosi material constructive și izolații termice ce asigură un transfer termic avantajos. Se va urmări asigurarea etanșeității tâmplăriilor. Se recomandă sisteme de panouri solare, fotovoltaice. Sistemul de încălzire va utiliza pe cât posibil mai puțin lemn, în favoarea unor combustibili ca bricheți, peleți, sau energie electrică.

VOLUMETRIE – Tipul construcțiilor de cazare se propune unul tradiționalist. Se impun următoarele condiții de conformare, pentru formarea unui aspect unitar al noilor construcții:

1. Case de vacanță

- suprafața construită la sol sa nu depășească 150 mp, incluzând clădirea de bază și alte amenajări. Se recomandă clădiri compacte, care au pierderi de căldură mai puține, dar nu se interzic rezaliduri, ieșinduri fațetate, etc. Regimul de înălțime admis Ds+P+1E, sau Ds+P+M.
- terenul fiind în pantă se propun de regulă construcții cu fundații în trepte, ce urca pe pantă, și cât mai puține lucrări de nivelare, excavări și proptire teren cu ziduri mari de sprijin. Se preferă taluzuri naturale și ziduri în scară scusesivă, cu denivelări de cca. 0,60-1,20m, astfel încât privirea să treacă peste fiecare gradină de teren.
- se admit și se recomandă demisoluri ce preiau denivelările din terenul natural, care oferă spații pentru depozitări de obiecte sportive, depozit de lemne, camera de gunoi, loc garare, sau parcare acoperită autoturism propriu. Acest nivel se va realiza din materiale durabile – zidării de



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

piatră, beton armat, eventual cărămidă și placaje exterioare la fața văzută cu piatră naturală, planșeu de BA.

- nivelele curente – parter, mansardă, sau etaj, se vor realiza din lemn (bârne masive, cu izolare între ele și la fața interioară, panouri de lemn și înlocuitori cu straturi termoizolante interioare ramelor constructive) sau alte material (zidării), dar placate în câmpuri exterioare cu scândură, sau secțiuni din buștean, fasonat. Lemnul se va trata la exterior cu substanțe hidrofuge, ignifuge și contra dăunători. Culoarea indicată este maro sau bordo - lemn tratat cu substanțe ce-l fac închis la culoare, sau natur cu baiț sau lac maro închis, maro roșcat/bordo. Se admit și construcții care au paramente de culoare albă, dar tratează câmpuri, brâie, marcarea sistemului constructiv, linia balcoanelor, cornișe și copertine cu lemn aparent. Se admit rame, ancadramente, tâmplării și obloane de altă culoare, în gama (lemn natur deschis, vopsitorii alb, verde închis, sau bordo). Nu se impun dimensiuni de înălțime ale încăperilor, dar vor respecta OMS 119/2014 (min 2,60m liber)

- Nu se admit tâmplării de Aluminu (cu excepția vitrinelor ample de la parterul cu spații publice), deoarece lemnul este cel mai bun izolat, și oferă posibilitatea unei captușiri bune față de restul panourilor de lemn. Se admit tâmplării de PVC, dar cu suprafață ce imită lemnul Tâmplăria ușii de acces, poartă garaj, sau spații tehnice, de la nivel inferior, pot fi din lemn masiv, sau ușă metalică, în culorile indicate. Obloanele pot fi din scândură omogenă, sau lamele de lemn. Se admit jaluzele exterioare din PVC, culoarea lemnului. Parapetul balcoanelor va fi obligatoriu din lemn, de preferință scânduri așezate orizontal, sau panouri cu contrafișe și montanți.

- Proporția de plin gol va fi în favoarea plinului, cu excepții la camera de zi sau spații publice, unde se admit și suprafețe vitrate de dimensiuni mari, dar protejate cu obloane. Se recomandă proporția de 1/10 suprafață vitrată din suprafața încăperii. Raportul predominant va fi cu goluri așezate în șiruri orizontale.

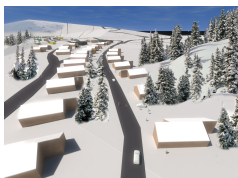
- Clădirea se va acoperi în mod obligatoriu cu șarpantă de lemn, fie cu spații utile de mansardă, tratate ca atare, fie pod liber. Se recomandă acoperișuri în 2 ape, care asigură cel mai bine scurgerea apei și caderea stratului de zăpadă în zone favorabile – lateral clădirii. Coama se va orienta perpendicular pe axul străzilor. Panta admisă poate varia între 20-45°. Învelitoarea poate fi din tablă tip țigla, țigla ceramică presată dublu ancorată, sau țigle din beton, grele. Nu se admit panouri sandwich, tablă ondulată și cutată, azbociment. Culoarea indicată pentru învelitoare și accesorii (jgheaburi și burlane)- maro roșcat, maro închis, sau gri.

- la stabilirea partiului se va urmări poziția coșului / coșurilor de fum (zidărie sau prefabricate), astfel încât să ajungă cât mai aproape de coamă și să fie izolate față de elementele de lemn ale construcției.

2. *Cabane și pensiuni* – similar cu pct. anterior., dar regimul de înălțime crește la Ds+P+1+M, sau Ds+P+2. Nivelele curente se vor trata la exterior fie cu câmp continuu de lemn aparent, sau combinație cu paramente albe pe tencuieli (zidării, panouri de betonil, alte materiale) și mansardă de lemn. Balcoanele vor avea obligatoriu parapet de lemn. Se menține indicația de culori, panta șarpantei, materialele constructive admise.

3. *Hoteluri* – similar cu pct. Anterioare, dar se admit și excepții.

- se recomandă forme paralelipipedice, compacte, unde domină direcția pe orizontală, bine așezată în trenul denivelat. Regimul de înălțime maxim este de Ds+P+4 (P+3+M). Se admit ieșiri din regimul dominant, cu un nivel parțial pentru a marca puncte de perspectivă, dar pe o suprafață de maxim ¼ din suprafața nivelului curent.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- se admite folosirea altor sisteme constructive decât cele indicate mai sus (cadre BA, cadre metalice, zidării cu sămburi), dar se mențin valabile tratamentele de finisaj exterior ca dominantă – tencuieli și zugrăveli alb, câmpuri de lemn aparent, cu marcarea orizontalei. Se admit accente locale de culoare în gama enumerată (maro roșcat, bordo, verde, gri).
- la nivel parter, sau demisol, unde apar funcțiuni de primire, alimentație publică, se admit suprafețe vitrate mai mari, și se admit și tâmplării tip pereți cortină pe schelet metalic, cu măsuri de protecție la vânt, viscol, grindină, efracție.
- se admit și alte tipuri de învelitoare decât cele menționate anterior, de exemplu terase circulabile, panouri translucide din plexiglass, etc.

4. Refugiile montane – izolate în zona montană

Se prezintă arii recomandate:

Suprafața necesară parcelă, în cazul stației vârf cu stația centrală , 1500mp

Suprafața necesară pt parcele refugii, grup social și belvedere..... 200mp

SC maxim– stația de vârf Muntele Mic = 500 mp

SC maxim refugii, grup social = 150 mp

Indicatorii POT și CUT nu se aplică, având în vedere limitarea lotului constructibil minimal acordat. (La un lot de 200mp pt un refugiu de 150 mp POT este de 75%)

Regim maxim de înălțime = 3 nivele (Ds+P+1 sau +M, în funcție de amplasarea pe pantele terenului)

Amplasarea refugiilor se va face în domeniul de schi, fie într-un nod de pârtii și instalații de transport pe cablu, fie la baza unor instalații izolate, și se va încerca optimizarea deschiderii clădirii spre peisaj și neîngrădirea vizibilității spre cadrul natural îndepărtat.

Se admit construcții de cabane/ refugii/ grup social- izolate, dar în afara zonelor de pârtii schi, sau a instalațiilor de transport pe cablu, cu rezolvări locale de echipare edilitară corespunzătoare.

Se vor realiza soluții de drenare și stabilizare a terenului. Cabina-stația de vârf a telegondolei și refugiile vor trebui să se constituie în repere dominante ale zonei din punct de vedere al altitudinii, al relației cu pârtiile de schi din arealul apropiat, al volumetriei cât și printr-o arhitectură adaptată zonei geo-climatice , arhitectură reprezentativă pentru zona montană în care vor fi dezvoltate.

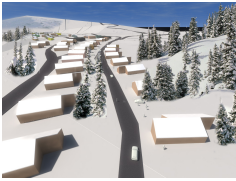
Prin modul de amplasare și volumetria propusă, se vor proteja unghiurile de vedere cât mai largi către elementele naturale majore și cadrul valoros de peisaj, inclusiv zonele protejate prin Natura 2000 - Munții Tarcu, Godeanu, Valea Sebeșului.

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 dezapezire și ratrak, instalații de producer a zăpezii artificiale și grupuri sociale).

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, puncta de ceainărie și grup social pentru schiori.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu obloane, sisteme de încuierii pentru perioada când nu sunt folosite, cât și cu echipamente de stingere a incendiilor de primă intervenție. Materialul lemnos va fi tratat ignifug. Fiecare construcție va avea prevăzut un spațiu închis, în cadrul clădirii, pentru colectarea deșeurilor, ca protecție împotriva animalelor sălbatice, a mediului natural și pentru posibilitatea transportării spre instalația de transport pe cablu până în Borlova în containere închise. S. minimă cameră gunoi = 3 mp.

Responsabilitatea întreținerii și pazei acestor clădiri cade în grija investitorului, dacă nu o delegă unui administrator stabilit prin contract.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- ❖ Unitățile de cazare și alimentație publică vor fi omologate și încadrate conform NORME HOTELIERE, prin grija beneficiarului.
- ❖ Construcțiile cu funcțiuni diferite, care sunt fie stații de telegondolă, de teleschi, salvamont, unitate pentru pază și Securitate a stațiunii, spălătorii, brutării, ateleire de întreținere utilaje, se pot individualiza prin alt tip de construcție, volumetrie, dar vor folosi același materiale de finisaj predominant expuse anterior. Pot folosi în gama de culori admise și alte culori, care se regăsesc în codul de identificare (verde pt. farmacia, roșu pt. puncte medicale, salvamont, mov pt Securitate, etc)
 - Stațiile de teleschi și ateliere de reparații utilaje vor avea ca predominantă zidăria de piatră, câmpuri de tencuială albă, terase necirculabile, sau pante mici de acoperire. Se admit culoare de intrare din material aparte- plexiglass, schelet metalic, sticlă securit, în funcție de specificațiile producătorilor.
 - Spațiile de servicii vor putea fi cu paramente de tencuiei și zugrăveli albe, alt tip de tâmplărie, în funcție de alte norme specifice.
 - Cabinete medicale din cadrul Salvamont, au ca siglă culori specifice, care pot fi abordate în compoziția finisajelor de exterior.
 - Punctele de belvedere de la stațiile de vârf ale teleschiului pot folosi materiale și compoziții diferite de regulile generale, dar în amenajările exterioare se va folosi piatra naturală, culorile predominante să fie cele enumerate.

MATERIALE DE CONSTRUCȚII, FINISAJE

Pentru construcții se vor folosi materiale durabile, care să asigure siguranța utilizatorilor, să asigure confortul termic și care să nu prezinte risc la incendii. Clădirile vor fi finisate similar cu cele existente în zonă, sau cu materiale locale, dar care să nu distoneze între ele.

Tehnologia folosită va fi zidăria masivă din piatră naturală aparentă la exterior sau câmpuri de placaje de lemn tratat hidrofug, ignifug. Se vor utiliza hidro- și termoizolații de generație nouă, atât la elementele verticale de construcție cât și pentru învelitori. La demisol și subsol se vor realiza obligatoriu hidroizolații vertical la tangența cu terenul și dren perimetral.

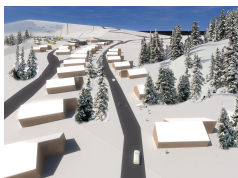
Învelitorile pot fi învelitori de tablă tip țiglă, tablă lisă, sau acoperișuri cu țiglă pentru mansarde, și pot fi realizate cu una sau două ape. Se impune unghiul pantei de scurgere a șarpantei la variabile 20°-30°. Se admit prin excepțiile enumerate mai sus și învelitori cu pante mici (5-10°) de tip terasă înierbată, circulabilă, sau necirculabile, peste care vederea trece liberă spre peisaj (cele din zona serviciilor, ateliere întreținere), sau la hoteluri, puncte belvedere care doresc să se integreze în mediul natural. Se recomandă grile parazăpadă la acoperișuri cu șarpantă care să mențină stratul de zăpadă pe acoperișuri, conferind o mai bună izolare termică a mansardelor.

Tâmplăriile pot fi de lemn, sau PVC culoare maro, ca excepție pentru unități hoteliere, pereți cortină pe schelet metalic, cu bună izolare termică.

Culorile de finisare exterioară se vor conforma la un aspect decent– alb, gri, la zugrăveli, tâmplării maro, bordo, verde, sau lemn natur băițuit, tratat, învelitoare fie culoare din gama maro, brun roșcat, fie griuri, socluri din piatră naturală, sau placaje care imită piatra naturală.

Construcțiile existente, care au utilizat altă gamă de culori la paramente, tâmplării, au obligația de a le modifica pentru încadrarea în prezentul RLU, în termen de 2 ani de la aprobarea sa.

Lucrările de stabilizare ale terenului natural se vor realiza din ziduri de piatră sau beton, sau cu taluz la 45° natural înierbat, cu rigole și barbacane pentru scurgerea apei meteorice.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Nu se impun materiale de finisaj interior, dar se menționează ca necesare condițiile de bună izolare termică, posibilități de golire a instalațiilor pe timp de iarnă, bună izolare hidrofugă a mansardelor.

Pentru anexe de genul – depozit exterior de lemne de foc, depozit de schiuri, săniuțe, snowboard sau snowmobile, se admit construcții exterioare independente din zidării de piatră, zidării tencuite alb, acoperiș o apă, sau terasă, sau se pot cuprinde sub polata acoperișului principal.

Fermele de animale ale pensiunilor agroturistice vor fi din materiale tradiționale – piatră, lemn, învelitoare în 2 ape. Capacitatea maximă admisă în gospodării este de câte 5 animale mari (cai, vite, porci, capre) și 50 păsări, iepuri, alte animale mici.

Se vor reabilita stânele din aria montană, folosind doar materiale constructive tradiționale: piatră, lemn, acoperiș din dale piatră, sau șită, strat vegetal înierbat. Se recomandă formarea unor terase acoperite pe schelet de lemn, cu pardoseală de piatră naturală, pentru primirea de vizitatori și pentru oferta de produse locale.

MATERIALE CONSTRUCTIVE ADMISE

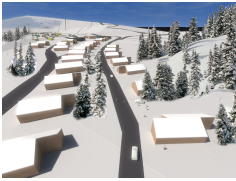
- Zidării piatră naturală aparentă
- Zidării de cărămidă sau înlocuitori, dar cu placaje de lemn în câmpuri, combinat cu tencuieli termoizolate și zugrăveli
- Zidării din lemn, fie masiv, fie cu rame și umpluturi termoizolante, placate la exterior cu lemn, sau GK rezistent la exterior
- Structură în cadre BA și zidării de umplutură, la clădiri cu regim de înălțime egal sau peste P+2E.
- Acoperișuri pe șarpantă de lemn cu pante de 20-45°
- Acoperișuri cu pantă mică, tip terasă circulabilă, necirculabilă, sau terase înierbate
- Învelitori din țiglă ceramică, tablă tip țiglă, ardezie, șită la stâne
- Tâmplării de lemn, PVC sau Al cu rame ce imită lemnul, uși metalice la spații impuse
- Obloane din lemn fie scândură plină, fie lamele, jaluzele orizontale de lemn, Al cu folie lemn.

GAMA DE CULORI ADMISĂ

- Pereți exteriori: Zugrăveli alb, crem, sau griuri palide
 Placaje de lemn- maro, maro roșcat, bordo
 Accente locale în proporție de 10-15% în culori similar placajelor
 Placaje piatră naturală sau înlocuitori, culoare gri, ocră, brun
- Tâmplării, obloane: Lemn băițuit maro închis, maro roșcat, bordo
- Metal –similar celor de mai sus (lemn)
- Învelitori și accesorii. Maro, maro roșcat, gri închis

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea construcțiilor de orice fel, dar mai ales a celor destinate cazării, trebuie să asigure însorirea naturală, pe o durată minimă de 1 ½ ore zilnic la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de camere/ dormitoare. De regulă se evită orientarea dormitoarelor spre nord, și se orientează spre est, vest. Spațiile de primire, camere de zi, săli de alimentație publică- se orientează spre est, sud.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Distanța dintre clădiri, conform norme, trebuie să fie mai mare, sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii existente alăturate, pentru a nu se umbri reciproc. La o medie de 2 nivele supraterane și demisol, rezultă o înălțime de cca. 6,0-7,50m. Prin prezentul regulament se impune o distanță minimă de 10,00m între clădiri, indiferent de calcul. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu normele sanitare – OMS 119/2014, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului și ventilarea, naturale
- asigurarea percepției vizuale a mediului natural din spații închise

Prezentăm mai jos modele de construcții agreeate de beneficiar, care vor constitui un numitor comun pentru zonele de dezvoltare propuse:

HOTEL

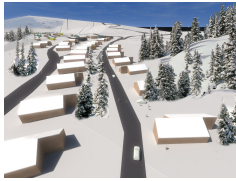


PENSIUNI, CABANE



RESTAURANT, SERVICII





P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

CEAINĂRII, GRUP SOCIAL IZOLAT, REFUGII



ALINIAMENTE ÎN PLAN ORIZONTAL PRINCIPAL / LATERAL / DOS

Aliniamentele sunt demarcări între domeniul public și privat, respectiv concesiuni. Față de aceste limite demarcate prin planuri cadastrale, se pot defini alte limite de retragere, sau înșiruire construcții, în funcție de criterii cum sunt înșorirea, vederea liberă, propagare foc prin vânturi dominante, risc de accidente și vizibilitate la drumuri.

Aliniamentele din prezentul RLU se referă la tip de construcție izolată.

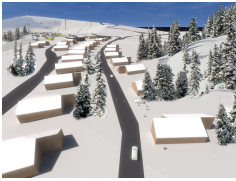
Aceste aliniamente se formează după o tramă stradală bine definită, considerate drumuri publice, care cuprind atât carosabilul, cât și trotuare, zone verzi de aliniment, care vor îngloba și rețele subterane.

Autorizarea construcțiilor se face numai în condițiile în care se asigură un gabarit indicat pe planul de amenajări generale, față de stradă, sau ale de deservire, conform PUD.

De regulă, de la drumurile colectoare principale se ramifică alei, fundături cu inele de întoarcere, alei paralele cu curbele de nivel și mobilate pe o singură latură (amonte de stradă). Loturile propuse se situează între parcele care nu au un front stradal definit, iar terenul nu permite o ordonare clară datorită configurației pantei și a drumului principal cu traseu șerpuit.

Compoziția ce va rezulta pe amplasament este neomogenă, datorită diferențelor de nivel și a configurației complexe a sitului și a drumului existent, respectând însă anumite reguli ordonatoare. Regula principală de organizare este orientarea loturilor nou divizate și a construcțiilor de pe ele pe o tramă liniară ce urmărește curbele de nivel.

Aliniamentele propuse prin PUG sunt orientative. Se impun doar formări de gabarite stradale pentru cele 2 categorii: colectoare și de deservire.



P U G **Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE**
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. **Regulament Local de Urbanism**



Strada de deservire 6m carosabil, trotuare



Drum colector 7m carosabil, trotuare

Pentru *traseul drumului județean de acces*, se impune o retragere a limitelor de lot, sau construcții, minimă de 10 m față de taluzul, sau bordura carosabilului, rezultând o ampriză de 26m minim.

Aliniamentul pe drumul colector -Pentru traseul colector se impune un gabarit de minim 12 m între fronturi.

Construcțiile de case de vacanță de pe loturile propuse se pot retrage din aliniament cu maxim 5,00m de la aliniamentul orientativ, dar nu se admit ieșiri din aliniament. Pe terenul proprietate concesionată, cuprins între limita de proprietate și aliniamentul frontului construit se admit spații vezi, amenajări de terase, pergole, mobilier urban, amenajarea rampei de acces auto spre demisol, dacă e cazul, sau a unor sisteme de acoperire pentru parcajele supraterane exterioare, sau a unor cadre de poartă, a contoarelor și bransamentelor de energie electrică, cât și lucrările edilitare subterane sau de la nivel teren. Se admit ieșiri din aliniament la cote ale nivelelor superioare cu balcoane, console, copertine, evazări de cornișă, cu maxim 120 cm. Retragera de aliniament față de limita de proprietate nu implică modificări în statutul proprietății actuale.

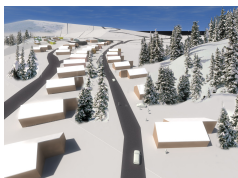
În cazul rampelor de acces auto spre garaje de la demisol, sau subsol, acestea se vor rezolva pe loturile propuse pornind de la limita de aliniament spre interiorul loturilor.

Datorită configurației reliefului zonei, regulile de aliniere și de configurație pe lot au anumite variații. Datorită declivității terenului, drumurile presupun taluzuri stânga-dreapta pentru a li se asigura geometria corectă. Taluzurile presupun o lățime de 1,0-2,5m de la limita drumurilor, care rămân în profilul drumului public propus.

Aliniamentul în front stradal pentru alei de deservire - este de două tipuri, în funcție de deservirea loturilor pe una sau 2 laturi ale aleii.

- Pe teren cu pantă lină, mobilare pe ambele fronturi, profilul minim necesar este de 9,00m.

- Pentru teren denivelat, cu mobilare pe ambele laturi în debleu și rambieu, retragera de la limita parcelei de circulație va fi de 8 m de la bordura carosabilă, rezultând un gabarit minim de 16 m între laturi de loturi private, sau concesionate. Taluzurile vor fi păstrate în domeniul public al drumului.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Aliniamente laterale

Desfășurarea variabilă la frontul stradal impune condiționare variabilă la aliniamentele laterale pentru a asigura condițiile de bună vecinătate pe ambele laterale ale loturilor și o dispoziție alternantă a caselor pe lot pentru o însorire și o deschidere optimă către peisaj. Condiția minimă de amplasare față de aliniamentele laterale este o distanță de 2,00m cf. cod civil, dar impusă la minim 10,0m prin prezentul regulament, dictată de posibilitatea unui acces auto pe una din laturi spre curte, dar în același timp pentru a oferi condiții de însorire între clădiri, între limita de lot și orice construcție nou propusă, permițând iluminarea pe toate fațadele de la corpurile nou propuse, căderea zăpezii pe lotul propriu. Distanța de 10m se va păstra ca minima și în cazul în care loturile păstrează între ele cursuri de ogașe, râpe și stâncării. Se admit retrageri din aceste aliniamente laterale, sau se admit ieșiri din acestea, numai în condițiile în care prin mobilare în șah, alternând la cote diferite ale curbelor de nivel se obțin distanțe minime între clădiri de 10,0m.

Se admit cuplări de 2 unități de cazare, doar în condițiile unei edificări comune, ca aspect, volum, și conformare, timpi de realizare, și în condițiile admise de normele PSI.

Aliniierile laterale se consideră perpendicular pe direcția aliniamentului orientativ din front stradal.

Prin prezentul RLU se impune ca distanță minimă **10,0m între două clădiri principale situate pe loturi învecinate**, indiferent de modul de amplasare pe lotul propriu, sau distanțe până la limita de parcelă. Între corpurile situate pe același lot se va respecta o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri, dacă nu sunt cuplate.

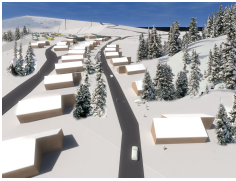
Aliniamentul la dos de lot

Se conformează codului civil, cu retragerea clădirilor la minim 2,0m față de limita de proprietate, astfel încât se pot practica goluri de vedere spre proprietățile învecinate. Suprafața de teren cuprinsă între limita de proprietate și retragerea de aliniament se amenajează ca zonă verde a lotului, terasă. Cornișa șarpantelor, sau atice ale teraselor de la cote superioare pot ieși din acest aliniament, dar nu mai mult de 0,60m. În cazul teraselor de la cote superioare nu se admite vedere directă spre proprietatea vecină la distanțe sub 2,0m, caz care impune realizarea de panouri opace de vedere directă, sau devierea unghiului de vedere piezișă până la atingerea distanței de 60cm, conform cod civil. Toate scurgerile pluviale de pe șarpante vor fi controlate cu jgheaburi și burlane, sau atice de terasă, astfel încât scurgerile de ape meteorice de pe șarpantele nou propuse să nu ajungă pe proprietăți vecine. Nu se admit construcții cu calcan alipit la limita de proprietate de la dos de lot, chiar dacă acesta este materializat prin zid de sprijin al terenului.

ALINIAMENT PE VERTICALĂ

Aliniamentul pe verticală din front stradal este dictat de curbele de nivel. Sunt propuse șiruri de clădiri izolate, care urmăresc de regulă o curbă de nivel, o stradă colectoare. Variațiile pe înălțime între cotele +0,00 pot fi cuprinse la un astfel de șir de la 60 la 2,0m, iar regula aliniamentelor verticale nu se poate aplica în totalitate. Condiția minimă este ca între 2 vecinătăți alăturate, situate la minim 10m una de alta, diferența de cotă la cornișă să nu depășească un nivel mediu – cca. 3,00m.

În plus, între două străzi aflate la cote diferite, la propunerile de noi unități cazare, se urmărește ca pe înălțimea curbelor de nivel, vederea să rămână liberă spre peisaj, deci nivelul parapetului geamului parter, de la clădirea din amonte, să treacă peste cota cornișei clădirii din aval.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

AMENAJĂRI EXTERIOARE ALE LOTULUI

Aleile de circulație și acces pe lot precum și locurile de parcare vor fi realizate cu pardoseli permeabile – pietriș sau pavele înierbate. Pentru drumuri în pantă, cu declivitate de maxim 13%, se impun striuri transversale din material antiderapant- macadam, calupuri de piatră fasonată, borduri prefabricate, sau din piatră naturală, astfel încât să se creeze posibilitatea aderenței la carosabil a cel puțin o roată în rulaj la o viteză de calcul de 30km/h. Aceste brâie transversale vor avea și rolul de a stabili materialul puțin compactat – pietriș, sau pavele. La un carosabil din pavele se vor asigura starturi de balast compactat piatră spartă 25 cm și pat de nisip, pentru trafic normal, nu cu mijloace de transport greu, care va fi accidental. Se admit carosabile în pantă accentuate (între 8-13%) cu îmbrăcăminte de beton striat, acolo unde există risc de spălare a carosabilului prin șiroire.

Bordurile și rigolele se vor executa cu pat de piatră naturală, sau prefabricate de beton.

Împrejmuiri zidite nu se admit la limitele stabilite pentru lotizare unităților de cazare în stațiunile montane. Cel mult, prin ecran verde, se pot închide unghiuri de vedere deranjante între vecinătăți. Se vor folosi numai plante specifice zonei montane. Se admit taluzări, ziduri de sprijin din piatră naturală, cu înălțime maximă de 1,50m. În cazul în care denivelarea e mare, se vor face ziduri în trepte.

Se admit împrejmuiri din scândură, sau plasă de nuiel, plasă de sârmă, pentru stânele din aria montană, sau pentru anumite unități de gospodărire locală. Înălțimea acestora nu poate depăși 2,0m.

Se admit împrejmuiri cu plasă de sârmă la platformele de colectare a deșeurilor menajere, fie private, fie ale administratorului de zonă, pentru a face imposibilă intrarea animalelor spre gunoi.

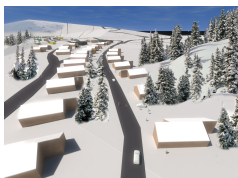
Poziția unei împrejmuiri de lot cu plantații înalte, va fi în limita lotului concesionat : rădăcina și tulpina pomilor la cca. 30cm de limita de lot iar coronamentul poate depăși limita concesionată. Nu se vor afecta alte loturi, deoarece se impune o distanță de minim 2m între loturi, teren care să permită scurgerea apelor pluviale și eventuale coborâri pietonale, schi între loturi, pentru intervenții.

Se admit plase de protecție pentru pârtii de schi de competiție, cu dificultate medie sau mare.

Mobilierul urban pe loturile private va respecta aceeași tematică a materialelor naturale și poate lua forma unor pavilioane temporare cu structură ușoară, terase, terase de barbeque, depozite de lemne, etc. Se pot amenaja și ochiuri de apă în relație directă cu clădirea și amenajarea lotului.

Suprafața teraselor descoperite nu se include în suprafața construită, deoarece se consideră amenajări exterioare, posibil de realizat și ca dalaje la nivelul solului, fără fundații sau șape de beton. Terasale acoperite se includ în calculul POT. Nu se impune dimensiunea teraselor exterioare, fiecare unitate având posibilitatea alegerii tipului de îmbrăcăminte și a suprafeței de terasă, dar se recomandă orientarea teraselor spre sud, sau est, conformația terenului oferind o însorire ideală, iar materialul de călcare trebuie să fie antiderapant.

Cum prin RLU nu se admit împrejmuiri pentru unități cazare, se admite marcarea intrării pe lot cu un cadru de poartă zidit, sau de lemn, care să cuprindă și contoare, cutii poștale, etc.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

3.2. Zone verzi -pășune, pădure

Spații verzi și plantate

La nivel de stațiune existentă se impune un indice minim de zonă verde de 30%, care include o zonă verde amenajată cu terenuri sport, plantații de alinament protecție sanitară a surselor de apă, sau zone din cadrul unităților de referință, dar și o suprafață de zonă verde ca interspații între unitățile nou propuse cu lotizări-pășune.

La nivel de regulament prezent, se înțelege prin spații verzi totalitatea zonelor amenajate, sau naturale, neocupate de zone construite, sau drumuri publice, instalații, și reprezintă suprafața acoperită cu pășunea tipică presărată cu pâlcuri de brazi, sau erupții de stâncă, zone de bolovăniș. Nu se admite schimbarea regimului de zonă pășune alpină în zonă de grădină, parc. Se urmărește menținerea ecosistemelor existente, cu flora și fauna specifică, iar agresarea prin construcții nu trebuie să ducă și la apariții de noi specii de palnte, care pot rupe echilibrul existent.

Prin *amenajare* teren verde se înțelege recondiționarea terenurilor afectate de construcții și nivelări de teren, incluzând taluzări, mici ziduri de sprijin, refacere zonă înierbată, completare cu plante specifice aromate – cimbrisor, sau plantare de brazi decorativi. La fel, se înțelege nivelarea, curățarea de pietre, drenarea și bordarea unor terenuri propuse pentru sporturi de vară, care se vor prevedea în mod obligatoriu cu gazon.

Se admit demarcări între proprietăți, sau formarea de ecrane vizuale și de protecție la vânturi dominante, cu plantații de brazi, sau alte tufe rășinoase specifice zonei.

Zone de spații verzi diferă ca procentaj pe fiecare lot, în funcție de specific:

- pentru case de vacanță, cabane și hotel, indicele minim este de 35%
- pentru obiective de cult- 50%
- pentru locuința permanentă – 25%
- pentru construcții tehnice, servicii – indice de 15% minim

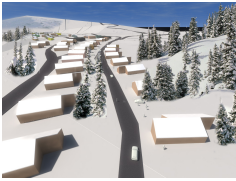
Indicele de zonă verde pentru fiecare stațiune este de cca. 60 mp/ turist. Zonele cu această ocupare includ terenuri din cadrul stațiilor, sau a domeniului de schi, care provin de regulă din pășune.

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

Nu se stabilește indice de zonă verde în cadrul domeniului de schi. Suprafața de pășune, sau pârtii din sezonul de vară va reprezenta minim 80% din aria de intervenție 300 ha pe Muntele Mic.

Suprafața de peste fundații sau trasee subterane de instalații edilitare, cât și fâgașe de circulație pe pneuri, rezultate în perioada construcțiilor, vor fi refăcute cu calupuri de iarbă recuperate din zona de săpătură. Nu se admit plantări sau înierbări cu plante invazive, ci numai cu vegetație autohtonă.

Nu se modifică statutul terenurilor ce vor fi ocupate de ape, acestea având un caracter temporar, sezon de iarnă-primăvară (ochi de apă pentru producerea de zăpadă artificială), deci nu se scot din circuit agricol.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Suprafața de pădure inclusă în studiu este reprezentată numai de fâșiile stabilite în varianta finală pentru pârtii și instalații de transport pe cablu (cca30 ha/ telegondolă). Aceste culoare nu vor depăși lățimea de gardă a instalației de telecabină (25m), telescaun (20m) sau lățimea de pârtie stabilită prin proiectele tehnice. Suprafețele de pădure afectate vor fi scoase din circuitul forestier, conform actelor de parteneriat public-privat, ce prevăd înlocuirea lor cu alte terenuri puse la dispoziție de către Primăria Zăvoi sau Turnu Ruieni.

Nu se admit tăieri de pomi în afara zonelor stabilite pentru culoare transport pe cablu, sau pârtii.

Se impune ca orice rețea de alimentare cu energie electrică, sau alimentare cu apă spre domeniile de schi, să se facă în lungul acestor fâșii, pe trasee îngropate în gabaritul zonei de gardă, sau pe lângă pârtie.

Se admit plantații cu arbuști autohtoni numai pentru protecția unor construcții edilitare, care trebuiesc mascate sau îngrădite (perimetrul de protecție severă a captărilor de apă, ministații de epurare biologic), dacă altitudinea o permite. Ecrane contra vânturilor, viscolelor, sau împrejmuiri se admit numai cu paravane din nulele, sau scândură. În cazuri justificate, se admit ecrane demontabile contra viscolelor din lamele de lemn cu înălțimi de până la 2 m.

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

La nivel de stațiune se diferențiază:

- drumuri publice – drum destinat transportului rutier public, de persoane și mărfuri, gestionate de autoritățile administrației publice, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și terminologiei tehnice în drumuri județene, comunale, drumuri de exploatare forestieră în extravilan, sau străzi ale stațiunii în intravilan. Ampriza este fâșia de teren ocupată de elemente constructive ale drumului, incluzând carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare, sau taluzări. Fâșii de siguranță sunt zone neconstruibile, amplasate de-o parte și alta a amprizelor, destinate semnalizării rutiere, planatațiilor sau altor activități destinate exploatarea drumului. Se pot autoriza numai construcții și instalații aferente drumului, parcaje, stații de carburanți, sau trasee de lucrări edilitare. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul de resort.

Ampriza minimă a drumurilor colectoare nou propuse în stațiuni va fi de **12,00m**.

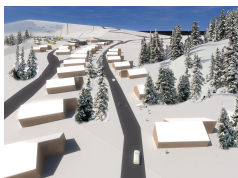
Ampriza minimă a drumurilor de deservire locală va fi de **6,00 m** cu mobilare pe o latură și **9,0m** cu mobilare pe ambele fronturi.

Ampriza minimă a drumurilor în coastă, cu mobilare pe 2 fronturi, va fi de **16,0m**.

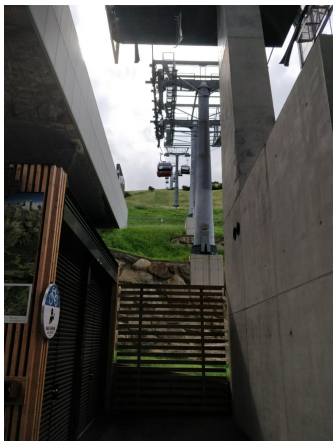
Pentru unități de tip hotelier, pensiuni, cabane, se impune asigurarea unor accese separate pentru turiști (spre parcare unității) și un acces spre zona tehnică-aprovizionare, debarasare.

- transport pe cablu – telescaun existent propus spre modernizare și telecabine propuse, au o fâșie de gardă de **25m**, zonă cu interdicție de construire. Se admit numai lucrări de stabilizare teren, lucrări subterane de rețele edilitare în paralel cu axul său, sau captări de izvoare, care se marchează în teren cu împrejmuiri.

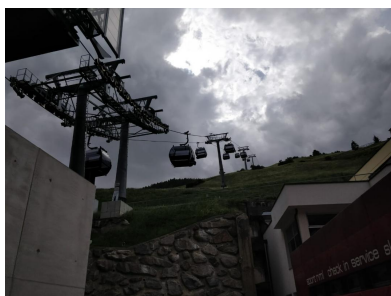
Instalațiile de de teleschi, telescaun ce deservește pârtiile vor avea o fâșie de gardă de **6+6m sau 10+10m**, în funcție de importanța lor.



P U G Com **TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE**
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism



stații telecabine



stație vârf telegondolă

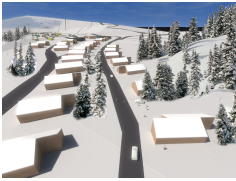


Este interzisă amplasarea panourilor publicitare de-a lungul străzilor din stațiune. Se admit afișaje, firme, sigle numai pe partea construită a diferitelor obiective. Se admit semnalizări rutiere, semnalizări pentru Natura 2000, semnalizări turistice, și alte marcaje de direcționare, dar numai în zone care nu dăunează vizibilității rutiere, sau se suprapun cu domeniul de schi.

Pentru circuite de off road se delimitează și se marchează trasee situate în afara drumurilor publice intens circulate, prin grija administratorilor de stațiune și organizatori de astfel de competiții.

Se interzice traversarea stațiunii existente cu ATV, snow mobile, sau motocros, pe străzile acesteia. Acest tip de circulație este admis doar pentru trasee marcate prin grija organizatorilor, în perioade de competiții, sau excursii organizate. Pentru intervenții de urgență ale Salvamontului, sau ale pompierilor voluntari, se admite utilizarea excepțională a acestor vehicule, dar doar pentru situații de criză.

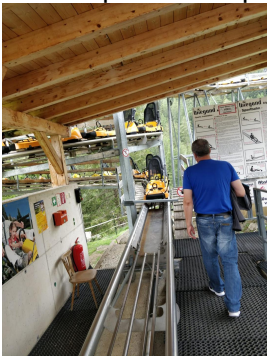
Pentru trasee de snowmobile se delimitează 2 direcții principale – pe axa SE a drumului spre Cuntu, Țarcu, prin Șaua Șarani, Culmea Jigoarei; și pe axa nord dinspre nucleul existent, pe drumuri existente, până la coborâre pe malul lacului Poiana Mărului din Comuna Zăvoi. Snow mobilele vor putea fi utilizate doar de personalul tehnic de întreținere și în cazuri bine justificate pentru intervenții. Limitarea accesului și urmărirea respectării acestor reguli cad în sarcina administratorului de zonă. Nu se admit amenajări de drumuri carosabile noi



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

În domeniul de schi. Singurul drum existent este un traseu ocazional- drum de exploatare- dinspre Vf. Muntele Mic- Culmea Jigoarei- stația meteo Cuntu- stația meteo Țarcu- Plaiul Mare, care va fi folosit în perioade de șantier, sau pentru intervenții Salvamont. Restul traseelor existente și menținute au regim de poteci, cu marcaje turistice.

Circuit trenuleț agrement – se admite montarea unui trenuleț de agrement în paralel cu vechiul drum al Borovei, cu pornire de pe Vf. Mamut, până în zona Valea Sebeșelului. Se va utiliza pentru remorcarea înspre stația de vârf a cabinelor, instalația de telegondolă propusă, iar stația de vârf va fi comună cu stația telegondolei propuse. Nu presupune alte amenajări auxiliare, sau ocupare la sol permanentă, fiind demontabil.



Stație



Traseu



Bucă

Parcări

Fiecare unitate de cazare nou propusă, va avea asigurat un număr de locuri de parcare, pe lotul concesionat, corespunzătoare ca număr capacității estimate.

Cf. HGR 525, se impune un număr de 4-10 locuri parcare la 10 locuri de cazare.

Parcărilor din domeniul public vor fi amenajate în afara părții carosabile, sau a domeniului de schi, cu racord la una din străzile stațiunii.

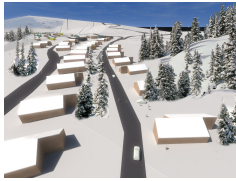
UTR 3s

3.4. Domeniul de schi (zona mixtă: pârtii + instalații + pășune)

Funcțiunile cuprinse în aceste zone sunt de agrement și sport în sezon de iarnă, sau funcțiuni agricole de pășunat și trasee de drumeții în sezon de vară. Reprezintă cel puțin 80% din suprafața domeniului de schi și domeniul include trupuri construite, stâne, instalații transport pe cablu, instalații tehnico-edilitare de deservire a obiectivelor construite, platforme belvedere, ceainărie și grup social, eventual refugii.

Se admit amenajări de instalații de transport pe cablu, cu fâșii de protecție stânga-dreapta de minim 6+6 m; 10+10m și până la 12,5+12,5m, în funcție de tipul de instalație, zonă cu interdicție de construire, sau amplasare alte amenajări.

În culuoarele de protecție se admit și se recomandă trasee subterane de rețele electrice sau rețele distribuție apă, evacuare canal menajer, dar numai subterane, sub cota de îngheț (120cm). Aceste trasee de transport pe cablu vor necesita operații de scoatere din circuit agricol, în suprafața afectată de stâlpi, fundații, cu o arie de 9 până la 16 mp, în funcție de tipul stâlpilor.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Toate părțile din domeniul de schi nu pot fi construite, și nu se schimbă folosința actuală de pășune alpină. Nu se scot din circuit agricol. Se admit construcții de stații bază- vârf pentru cabinele de îmbarcare și debarcare numai la capetele extreme și stații intermediare ale instalațiilor de transport pe cablu. Suprafața maximă admisă pentru astfel de stații, inclusiv terasele, nu poate depăși 250 mp/ unitate. Aceste stații se vor scoate din circuit agricol.

Se mențin și se recomandă amenajarea unor stâne de oi pentru vizitarea lor de către turiști, dar nu se admit extinderi de clădiri cu mai mult de o încăpere (maxim 20 mp), modificări volumetrice, sau utilizarea de alte materiale de construcție, decât cele locale: lemn și piatră naturală, invelitoare de șită, sau tablă tratată anticoroziv, calupuri înierbate. Regimul de înălțime este parter, și nu poate fi modificat. Orice amenajare nouă, pentru vizitatori se va face în cadrul țărcului existent.

Se admit construcții de refugii montane la limita domeniului de schi, cu SC maxim=150mp, care vor cuprinde un grup social, rezervă lemne de foc, utilaje de stingere a incendiului. Acestea pot fi gestionate, întreținute de primăria comunei, salvamont, sau administratorul domeniului de schi.

Transport pe cablu– telescaun existent și telecabine propuse -au o fâșie de gardă de 25m, zonă cu interdicție de construire. Se admit numai lucrări de stabilizare teren, consolidări de fundații și reparații ale structurii de susținere, lucrări subterane de rețele edilitare în paralel cu axul său, sau captări de izvoare, care se marchează în teren cu împrejmuiri. Transportul pe cablu va avea o fâșie de gardă 6,0 m până la cea maximă de 12,5 m (stânga – dreapta față de axul elementelor de susținere a cablurilor), zona cu interdicție de construire, care oricum sunt terenuri de pășune alpină.

În zona domeniului de schi nu se admit alte construcții și amenajări decât cele destinate transportului pe cablu, stații de bază și vârf ale acestora, platforme belvedere, eventual cabine cu puncte de alimentație publică de mică dimensiune- cafenele, ceai cald, minaturi și sandwich- hrană preambalată, pe lângă refugiile propuse. Se admit construcții și echipamente necesare igienei turistilor, echipării edilitare, baze întreținere curentă.

Se admit semnalizări și marcări pe drumuri și cărări cu trasee turistice, care se montează prin grija administrației publice, împreună cu organizații turistice.

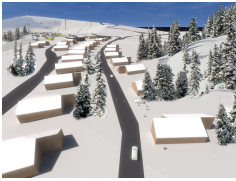
Se admite pășunatul pe timp de vară în domeniul de schi.

Se admit marcaje cu panouri de semnalizare a părților la baza și la stația de vârf a acestora.



Culori marcarea părții, după grad dificultate

CULORI	verde	albastru	roșu	negru	galben
DIFICULTATE	Foarte ușoară	Ușoară	Nivel mediu	Dificilă	Itinerant, dificilă, securizată

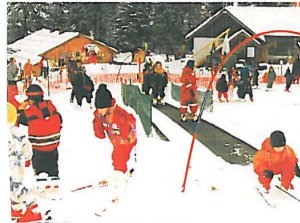


P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Se admit amenajări de joacă pentru copii în zone ferrite din domeniul de schi, cu semnalizarea adecvată:



Poartă școală schii copii



Covorul fermecat



Snow tube



Tunel

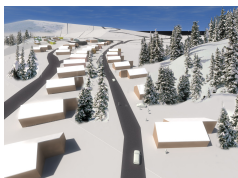
- ❖ Domeniul de schi nu poate fi vândut, sau concesionat cu exclusivitate unor persoane fizice, sau juridice, acesta fiind bun comun al deținătorului (Comuna Turnu Ruieni), al investitorilor în unități de cazare, sau instalații de transport pe cablu, și al turiștilor. Se admit asocieri public- privat în vederea unei gestionări echitabile a domeniului de schi.
- ❖ *Reprezintă obiective de interes public:*
 - Domeniul de pășune alpină și pârtiile
 - Instalații de transport pe cablu pentru acces în stațiuni și stațiile aferente acestora
 - Unități de deservire edilitară care asigură captări de apă, suprafața de apă pentru zăpadă artificială, stații de pompare și transformatoare electrice, sau o stație de colectare a deșeurilor din zona alpină.
 - Străzile și drumurile din intravilan, inclusive traseele edilitare din ampriza general a străzii.
 - Unități pentru Securitate și intervenție în stațiuni (Salvamont, Jandarmi, cabinet medicale de prim ajutor, baza pentru pompieri voluntari, unități cu utilaje de dezăpezire)

UTR 4s

3.5. Zona gospodărie comunala si echipare edilitara

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

Amplasarea rețelelor edilitare subterane în zona căilor de acces se face în așa fel încât toate rețelele să rămână în domeniu public, în fâșiile de protecție ale drumurilor publice. Sunt incluse instalații necesare funcționării drumului, canalizare pluvială, drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, apă, sistem de hidranți rețea energetică aeriană, sau subterană. Se admit și instalații edilitare necesare dezvoltării zonei de cazare – posturi transformare, cămine aerisiri, guri de scurgere, ziduri de sprijin, pornirea rampelor de acces spre loturi. De regulă, lucrările de echipare edilitară se fac în zone verzi de aliniament, sau sub trotuare, pentru a nu afecta carosabilul la lucrări de intervenție asupra lor. Distanța dintre diferite rețele este definită prin acte normative specifice la care se va face referire în proiectele de autorizare ale fiecărei rețele în parte, sau în ansamblu la LTE.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

Zona studiată beneficiază de sisteme locale, individuale, de alimentare cu apă și canalizare, situate în amonte de stațiunea Muntele Mic. Există proiect de echipare edilitară a stațiunii, în curs de finanțare. În acest sens, se impune instaurarea unor sisteme centralizate de alimentare cu apă, canalizare, cu extinderea rețelelor edilitare de-a lungul drumurilor principale colectoare, de la care se va realiza branșarea individuală pentru fiecare lot în parte, pe axe de alei semicarosabile.

Este obligatorie racordarea la utilitățile din sistemul stațiunii, după apariția acestora.

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

Este considerată o parcelă construibilă, numai dacă are rezolvată o echipare edilitară adecvată. Toate unitățile de cazare existente, sau propuse în zona stațiunii și în trupuri apropiate, se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare ce se vor realiza cf. proiect aprobat. Deoarece există zone mai îndepărtate, sau în poziții nefavorabile față de rețeaua propusă pentru alimentare cu apă și canalizare, fără posibilitatea racordării, se admit soluții proprii de alimentare cu apă, evacuare ape uzate.

Realizarea rețelelor tehnico-edilitare

Aceasta se va face de regulă de către Consiliul Local al teritoriului administrativ, în speță Turnu Ruieni, în sisteme centralizate, cu dirijare prin cădere naturală în aval de stațiuni. Pot fi realizate extinderi ale unei rețele existente de către investitori privați, în condiții contractuale încheiate cu Consiliul Local. Lucrările de racordare, branșare la rețele publice se suportă de către beneficiar, în întregime. Sistemele individuale de evacuare a apelor uzate, existente, vor fi dezafectate prin grija proprietarilor după realizarea sistemului unitar.

Tipul de proprietate asupra rețelelor edilitare

Sistemele de alimentare cu apă, canalizare, instalațiile aferente, vor trece în domeniul public, prin reglementări juridice asupra terenului, sau se instaurează servituți înscrise în cartea funciară asupra zonei din perimetrul de protecție.

În proprietatea privată rămân doar branșamentele situate în limitele de lot.

Rețele și drumuri afalte pe proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumuri publice până la clădirile aflate pe parcela respectivă, pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de proprietar privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilitatea publică.

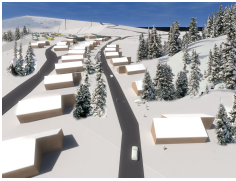
În stațiunea de bază Borlova aceste utilități se conformează RLU Vol. II, zona funcțională GC.

Asigurarea rezervei de incendiu este obligatorie la Muntele Mic, cu trupuri izolate în domeniul de schi, rezervă ce va asigura un debit și presiune de 1 barr , cât și o rețea de hidranți exterior corelată cu zonele de risc de incendiu. Stațiunea montană se consideră ca izolată pe timp de iarnă, așa că se propune pregătirea și staționarea unor echipe de pompieri voluntari pe timp de iarnă.

Proprietarii terenurilor pe care se află surse, trasee edilitare vor fi avertizați asupra servituților ce decurg din ocupație, sau vor fi despăgubiți pentru exproprieri de utilitate publică.

Toate materialele folosite la amenajarea captărilor de apă- izvoare, inclusive vopselele instalațiilor de transport, înmagazinare și tratare, trebuie să aibe *avizul sanitar*.

Se va realiza un sistem de canalizare centralizat pentru stațiunie, cu o stație de epurare, situate pe direcția de scurgere naturală a pantelor: respective spre Borlova, cf. proiect aprobat.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

În absența rețelei publice, sau pentru unități izolate în teritoriul domeniului de schi, se admite evacuarea apelor uzate în sistem individual, sau de grup, conform acte normative.

Distanțele minime față de fundația clădirilor a unei rețele de canalizare menajeră sunt de 2,00m iar față de arbori, distanța este de 0,5m.

Montarea tuburilor se va face sub adâncimea de îngheț, iar în condiții de teren stâncos imposibil de realizat la cotă, se impun măsuri de izolare a canalizărilor.

Nu se admit conducte cu traseu aerian.

În cazul stațiilor de epurare biologică independente, se impune ca rază de minim 10m de al orice fereastră de construcție. Distanța față de o sursă de apă, situată în amonte, va fi de minim 100m.

Pe platoul alpin se vor asigura sisteme locale de asigurare a apei potabile, evacuare a apelor uzate, iar energia electrică se va asigura prin racordare la sistemul național de distribuție.

Colectarea deșeurilor se va realiza prin grija administratorului de zonă, la fel cu întreținerea și exploatarea echipamentelor edilitare și de transport pe cablu.

Se stabilesc perimetre de protecție ce presupun interdicții cf legii, pentru:

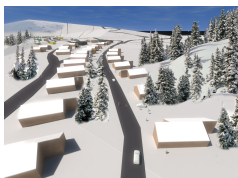
- captări de izvoare minim 10 m în jurul sursei ca perimetru protecție severă, ce se va împrejmuji cu gard lemn, sau plasă metalică.
- captări de izvoare.....50 m în amonte și 25 m în laterale și aval, ca perimetru de protecție sanitară hidrologică
- stații de pompare apă..... 20 m în jurul cabinei
- trasee de distribuție apă..... 3+3 m din ax conductă
- rezervor de apă potabilă, îngropat sau semiîngropat, izolat termic – R =20m
- ministații de epurare.....distanță min =10m până la construcții
- stații de transformare electrică..... perimetru îngrădit la 1m de cabină
- antene telefonie mobilă..... 150 m până la cabane
- Centrale termice pe lemne cu încăpere proprie, accesibilă din exterior, coș de fum zidit și protejat la tangența cu elemnetele de lemn ale construcțiilor, cf norme specifice.
- Cameră de gunoi în cadrul fiecărei construcții, în beci sau parter, dar închisă, ventilată natural cu suprafață minimă 3,0mp.
- Sistem local de avertizare între refugii, cabana centrală și echipe de intervenții specializate de tip Salvamont, SMURD, PSI din centrul cel mai apropiat.

Se impune controlarea scurgerilor apelor de suprafață prin rigole pluviale pe axul drumului de acces al nucleului turistic existent, cât și perpendicular pe pantele naturale, cu emisar pârâuri, râul Craiul, sau alte cursuri din zonă. Tipul de rigolă se recomandă a fi din elemente prefabricate de beton, sau cu placaj de piatră naturală în pat de argilă, cu secțiune trapezoidală, semicilindrică. Dimensiunea secțiunii se stabilește în funcție de debite estimate.

La preluare de diferențe de cote fie în lungul străzii, fie între 2 loturi, vor fi practicate praguri de rupere, cu cămine de colectare a aluviunilor. Pe amplasamente de loturi se propun rigole pluviale de suprafață, de mici dimensiuni, cu adâncime de cca. 20-30 cm, realizate din pavele de piatră naturală, sau elemente prefabricate mărunte - pișcoturi, cu scurgere naturală spre rigola majoră propusă.

Construcțiile de oricfel nu vor fi amplasate pe direcții de scurgere a apelor pluviale, sau potențiale torente.

Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigole pluviale.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

La dos de clădire, sau mai exact în amonte de orice clădire, în situația solurilor permeabile, se impun drenuri cu racord la canalizările, sau rigolele pluviale. Subsolurile, sau spațiile utile în contact cu terenul se protejează cu hidroizolație verticală.

Branșarea la rețeaua electrică se va realiza numai subteran (deoarece rețeaua supraterană, pe timp de iarnă, prin încărcarea cu chiciură și zăpadă riscă să se rupă) cu o cutie de branșare la limita de lot, pe traseul drumurilor principale și secundare.

Fiecare construcție va avea asigurată branșarea la rețeaua de joasă tensiune existentă sau nou propusă. Se admit și generatoare proprii de curent electric, care vor respecta normele de Securitate, de protecție a mediului și norme de protecție la incendiu.

Prin măsuri de protecție și siguranță față de linii electrice aeriene, se înțelege în sensul prezentului normativ (Ordinul 787/1979) totalitatea măsurilor care se iau la linii de energie electrică în funcționare și împotriva factorilor perturbatori (supratensiuni atmosferice, vibrații, greutate mărite prin depuneri de chiciură, acțiunea agenților chimici...).

Pe de altă parte, pentru protecția și sănătatea turiștilor, se impun măsuri de îndepărtare a clădirilor nou propuse față de linii electrice aeriene, care pot induce unde electrostatice, dar și în caz de avarie pot afecta clădirea. Se consideră ca limită de protecție a construcțiilor față de linii electrice aeriene o distanță cel puțin egală cu înălțimea stâlpilor de susținere, dar nu sub 4,0m.

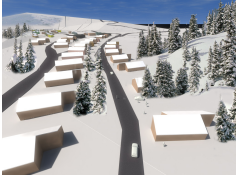
Soluția adoptată pentru încălzire este în sistem individual. Combustibilul specific zonei este lemnul. Cenușa rezultată în procesul de ardere – în cazul încălzirii cu lemne - se va păstra în containere etanșe (protejate împotriva vântului) distribuite fie individual, fie pentru grupuri de loturi în cazul caselor de vacanță individuale. Pe timpul iernii, cenușa va putea fi folosită ca agent antiderapant prin împrăștiere pe drumurile de acces, iar excesul va fi tratat ca deșeu .

În cazul opțiunii pentru o încălzire cu sistem centralizat prin CT proprie, se pot folosi drept combustibil alte materiale, dar cu rezervoare accesibile din cai auto:

- Gaz metanul -butelii exterioare clădirii situate la minim 20 m de construcția principală, și îngropate, sau închise în construcții estetice. Nu se admit rezervoare supraterane aparente.
- Combustibil lichid – cisterne exterioare, situate la distanțe impuse de norme, dar nu sub 20m de clădiri. Cuvele îngropate vor fi etanșe, astfel încât să nu existe scurgeri de combustibil la nivelul solului, sau în teren. Nu se admit cisterne supraterane.
- Energie electrică – una din variantele care devine din ce în ce mai atractivă, dat fiind riscul mic de poluare a mediului, nu există reziduuri.
- CT cu utilizare de peleți, bricheți
- Panouri solare/fotovoltaice pentru apă caldă menajeră sau electricitate.

Deșeurile vor fi gospodărite centralizat de către o regie contractată în acest sens, iar fiecare lot va beneficia de un tomberon individual integrat eventual în clădire, garaj, subsol, sau sistemul utilizat pentru stabilizare teren, cu acces direct din stradă. Pentru zona montană se impune asigurarea unei camere de gunoi la unități de cazare de tip hotel, cabană, pensiune, căci evacuarea pe timp de iarnă nu se poate face ritmic. Se vor lua măsuri de protecție a spațiilor de cazare față de aceste camere de gunoi, cât și accesul în camera de gunoi va fi controlat împotriva pătrunderii animalelor sălbatice, câinii stânelor.

- În cazul unor amenajări de colectare în zona transportului pe cablu (telegondolă, telecabină), sau circulație rutieră, se va asigura o incintă împrejmuită cu zidării durabile, de piatră naturală, de preferință sub versantul muntelui, ascunsă vederii și cu plantații de protecție.



P U G **Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE**
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. **Regulament Local de Urbanism**



UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru cele 4 UTR specifice zonelor turistice se prezintă:

- Delimitări, caracteristici
- Funcțiuni admise, obiective, Indici admiși
- Permișiuni sau Permișiuni cu condiții
- Interdicții

UTR 1s. ZONA NUCLEULUI EXISTENT AL STAȚIUNII

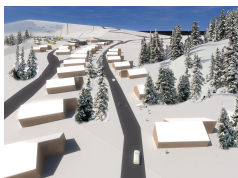
1. Delimitare. Caracteristici.

Se întinde de la liziera pădurii spre NV, până la curbele strânse ale DJ 608 de la Vf. Mamut, sub domeniul de schi dinspre E și de la fosta Tabăra „Iepurașul” din nord, până la Cabana militară la SV. Are o arie de 19,6 ha.

Nucleul existent prezintă o variație mare de tipuri de cazare, pornind de la Hotel Sebeș (P+9E), Hotel Nordica și ..(P+3+M), pensiuni și cabane P+1, sau p+1+M, sau o serie de case de vacanță și cabane ale unor instituții din Caranebeș, Oțelu Roșu. Prin PUZ-uri anterioare au fost concesionate loturi minimale de 200mp, care trebuiesc corectate, redistribuite cf. RLU- Cap. Parcelări. Nucleu cuprinde și obiectivul de cult „Sf. Ilie”, propus spre clasare și care trebuie degajat de anexe parazitare, sau Crucea M. Mic, pentru care se impune menținerea unghiului de vedere spre aval. Densitatea în nucleu este medie, spre aglomerat, lucru care impune reducerea investițiilor în acesată zonă.

Sunt necesare completări cu:

- Salvamont, dotări PSI, punct farmaceutic, o unitate de panificație-patiserie, spălătorie
- O stație de telegondolă pe Vf. Mamut, modernizarea și extinderea stației de telescaun existentă, în vederea transformării în telecabină, sau telegondolă.
- Parcare publică de mare capacitate, pentru turismul de weekend.
- Unități de agrement alternative față de sportul dominant, pe lângă unități de cazare, sau independente, fie prin restructurarea unor clădiri abandonate, distruse de foc.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- Se impune structurarea circulațiilor rutiere în zona centrală, pe diferite categorii, o dată cu realizarea lucrărilor edilitare aprobate.
- Necesarul de energie electrică este depășit de consumatorii actuali și se impun lucrări de amplificare transformator existent.
- Structurarea zonelor verzi și amplificarea terenurilor de sport pentru sezon de vară

2. Funcțiuni permise:

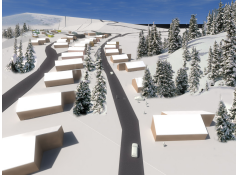
- Unități de cazare de diferite categorii cf. Cap. 2., Cap. 3.1 al prezentului RLU, exceptând pensiunile agro turistice (nu se acceptă ferme de creștere a animalelor în stațiune).
- Obiective de utilitate publică necesare funcționării: centru de primire și distribuire cazare, unități pentru situații de urgență, centru de distribuție schi-pass pentru întreaga stațiune, securitate și protecția față de incendii, etc.
- O bază de gospodărire locală pentru administrarea distribuției de apă, a canalizării și a gestionării deșeurilor, sau pentru producere panificație, spălătorie, care se conformează Cap. 2.8 și 3.5 al RLU.
- Circulații rutiere, pietonale și pe cablu, care se conformează Cap. 2.8 și 3.3 al RLU prezent.
- Spații verzi, sport, care se conformează Cap. 2.7 și 3.2 al RLU prezent.
- Indicii de ocupare a terenului se conformează tipului de unitate de cazare, Cap.2.6.

3. Permisuni cu condiții

- Accesul cu mijloace ATV, sau snowmobile în stațiune este permis doar echipelor de intervenție în caz de urgență.
- Depășirea indicelui POT în zone de lotizări subdimensionate, unde nu există posibilitatea amplificării loturilor, până la valoarea de 75%.
- Renovări de clădiri existente, condiționat pentru materiale și culori de finisaj, în vederea înscrierii în gama de finisaje și culori admise prin RLU prezent, cf. Cap.3.1
- Realizarea de parcări publice de peste 100 loc, cu sistem de colectare ape de suprafață, cu condiția de trecere prin separatoare de uleiuri.
- Orice lucrare sau amenajare, care va afecta pășunea alpină, nu se poate realiza, decât dacă sunt incluse fonduri pentru reconstrucția ecologică a zonei afectate, fie domeniu public, fie domeniul privat al UAT Turnu Ruieni.
- Pentru obiective noi, propuse pe parcele libere, sau prin restructurarea celor existente, se vor emite autorizații de construire, după aprobarea unui PUD, aprobat cf. legislației.

4. Interdicții

- Orice funcțiune care nu este menționată în capitolele anterioare, sau care poate duce la poluarea mediului, afectarea sănătății și liniștii publice.
- Orice lucrare, alta decât cea acceptată prin Cap.2 Cap. 3 sau Cap.4, de diminuare, sau alterare a fondului natural.
- Ocuparea terenurilor cu funcțiuni diverse, prevăzute ca rezervă pentru funcțiuni de utilitate publică.
- Extinderea unităților de cazare, sau a altor funcțiuni, spre domeniul de schi, cât și blocarea prin construcții, sau amenajări, a stațiilor de transport pe cablu.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

UTR 2s. ZONA DE DEZVOLTARE A TURISMULUI

1. Delimitare

Se disting 3 arii cu dezvoltări de unități turistice:

A) În raza Stațiunii Muntele Mic

- Zone de dezvoltare în extinderea nucleului existent spre Vest, în lungul drumului vechi al Borlovei până la Izvorul Voinei, între liziera pădurii de la nord și cumpăna apelor ce pornește de la Vf. Mamut spre sud, sau o extindere spre est, în lungul DJ 608A, între domeniul de schi din nord și coronamentul izvoarelor Craiului spre sud.
- Zone de dezvoltare a stațiunii montane în trupuri izolate, care fie se desfășoară în salbă pe axa sudică în lungul DJ 608A spre Țarcu (La stână, Plaiul Mare, Camping, Șaua Jigoarei), fie spre E, de la liziera Pădurii Vîlsanului, liniar, până la drumul de deservire ce delimitează domeniul de schi.
- Cabane, grupuri sociale și refugii izolate în domeniul de schi
- O stație de transfer, intermediară la ieșirea din pădure, pe axa telescaunului propus spre modernizare, ce cuprinde un heliport, parcare și grup social.

B) Valea Sebeșului, cu trupuri înșirate între apă și DJ 608A, pornind de la km5 de la Borlova până la stația de bază a telescaunului propus spre modernizare. (5trupuri turistice)

C) Valea Sebeșului, care pornește de la limita satului Borlova km 0 pe DJ 608A, pe vechiul drum al Borlovei spre munte și un trup izolat în locul fostei unități militare, ca stație de bază pentru o nouă telecabină, sau telegondolă.

Nici unul din trupurile propuse nu ocupă teren din fondul forestier, ci liziera pădurii constituie o limită de intravilan propus.

2. Funcțiuni admise, indici

Se admit funcțiunile stipulate la Cap. 3.1. Procentul unităților hoteliere în zonele menționate mai sus, scade la maxim 10% din total capacitate cazare, se admit și pensiuni agro turistice în procent de 20%, iar unități de tip case de vacanță, pensiuni- cresc ca pondere până la 60%. POT nu poate fi mai mare de 25%, exceptând fermele agroturistice, unde poate crește la 35% prin anexele gospodărești și de creștere a animalelor. Regimul de înălțime maxim va corespunde Cap. 2.6.

Se respectă mărimea parcelelor, indicii de ocupare cf. Cap. 2.6 al prezentului RLU.

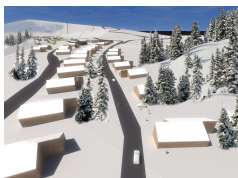
Nu se prevăd în mod obligatoriu obiective de utilitate publică, exceptând căile de comunicație/străzi, echipamente edilitare cf. Cap. 2.5, 2.8 și Cap. 3.3, 3.4. Se admit unități de deservire a fondului forestier, a fondului cinegetic, de securitate și pază, puncte de prim ajutor.

Se impun spații verzi în procent de 30% din suprafața loturilor, cf. Cap. 2.7.

3. Permișiuni cu condiții

-Nu se impun aliniamente, dată fiind fragmentarea suprafețelor, a declivităților de teren, dar se vor respecta distanțele minime de gardă față de străzi și DJ:

- Retragere 13m din ax carosabil față de DJ
- Retragere 6,0m față de ax drum colector
- Retragere 4,5 m față de ax drum de deservire locală, pe teren cu pantă lină
- Retragere 9,0m față de ax drum în pantă, cu fronturi situate pe ambele laturi ale drumului, la cote de nivel mult diferite, unde se impun taluzuri față de drum.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- Se admit parcelări de cel mult 3 loturi pentru autorizări de construcții, pe baza unui PUD aprobat cf. legii, dar nu se admit parcelări pentru mai multe loturi de 3, decât pe baza unei documentații de PUZ, aprobate cf. legii.
- Nu se vor permite lotizări în zone cu riscuri naturale, sau terenuri străbătute de ogașe, torenți, decât dacă se prevăd măsuri de combatere a riscurilor generate pe terenul respectiv.
- Se vor admite cu precădere, zone de parcelări și construcțiile care au posibilitatea racordării la sistemele edilitare propuse în zonă.
- Realizarea de poduri, podețe sau traversări prin conducte a cursurilor principale de apă, în vederea asigurării accesului din drumuri publice, se va face cu avizul Apelor Române Banat.

4. Interdicții

- Orice funcțiune care nu este menționată în capitolele anterioare, sau care poate duce la poluarea mediului, afectarea sănătății și liniștii publice, se interzice.
- Orice lucrare, alta decât cea acceptată prin Cap.2 Cap. 3 sau Cap.4, de diminuare, sau alterare a fondului natural, se interzice.
- Se interzic lucrări de construire, sau amenajare în raza de protecție sanitară a captării, a rezervei și a stației de tratare a apei potabile de pe Râul Sebeș.
- Se interzic alte lucrări sau amenajări pe terenul prevăzut ca amplasament al stației de epurare pentru Muntele Mic, și în raza de 20m, față de acesta.
- Se restricționează alte lucrări de construcție pentru amplasamentul stației de bază a noii telegondole de pe Valea Sebeșelului, cu excepția funcțiunii impuse.

UTR 3s. DOMENIUL DE SCHI MUNTELE MIC

1. Delimitare, caracteristici.

Domeniul de schi din Muntele Mic se delimitează spre sud la DJ 608A, spre E și N de liziera pădurii, la V de limita stațiunii Muntele Mic, pe pășunea alpină. Se admit coborâri de pârtii sub limita DJ, spre extremitatea SV, sau pentru trasee de schi fond. Se menține pe cât posibil fondul natural de pășune alpină. Se exclud din domeniul de schi zone cu stâncării, izvoare care pot constitui surse de alimentare cu apă. Pârțiile propuse în fond forestier nu se includ în domeniul prezentat mai jos.

2. Funcțiuni admise. Indici.

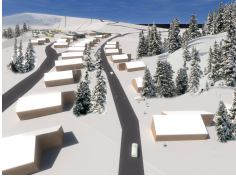
- Se admit intervenții minime asupra fondului natural din domeniul de schi, care poate fi utilizat și ca domeniu de pășunat.
- Funcțiunile și suprafețele construite, admise sunt cele din Cap. 3.4 ale RLU prezent.
- Procentul de *zonă verde* adică *pășunea alpină* va rămâne de minim 80% din arie. Se reglementează în cap. 2.7.

3. Permisiiuni, condiționări

- Se vor scoate din circuitul agricol suprafețele construite cu stații de vârf ale telegondolei, cabine teleschi, platformele de belvedere și doar bazele stâlpilor de susținere a transportului pe cablu.

4. Interdicții

- Orice altă funcțiune, sau amenajare care nu a fost nominalizată la Cap. 3.4.
- Formarea de noi trasee de circulație rutieră, altele decât cele existente.



P U G Com TURNU RUIENI : ZONE TURISTICE
Borlova-Muntele Mic
VOL. III. Regulament Local de Urbanism

- Orice lucrare de construire, amenajare, care nu prevede reconstrucția amplasamentului după finalizarea investiției de bază.

UTR 4s. ZONA DE GOSPODĂRIE LOCALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

1. Delimitare

Prin prezentul RLU se nominalizează următoarele subunități, izolate în teritorii tratate anterior:

- Captarea de izvoare la N de Nucleul existen al stațiunii M. Mic, cf. proiect aprobat
- Stația de epurare propusă la km 0 de la Borlova, pe Valea Sebeșelului, cf. proiect aprobat
- Trasee principale de aducțiune, distribuție și colectare, cf. proiect aprobat
- Captări și ministații de tratare a apelor uzate, izolate în afara stațiunii propriu zise.
- Platformă de colectare a deșeurilor de pe M. Mic în vederea transportării spre baze acreditate.
- Stații de transformare energie electrică

2. Funcțiuni

Conform celor din Cap. 2.5 și Cap. 3.5. al prezentului RLU. Nu se impun indici de ocupare.

3. Interdicții

- Ocuparea amplasamentelor stabilite prin PT aprobat de alimentare cu apă și canalizare menajeră pentru Muntele Mic cu alte funcțiuni decât cele menționate.
- Încălcarea razei de protecție sanitară a captării de izvoare de la M. Mic, prin construcții, depozități de materiale nocive, toxice.
- Blocarea prin amenajări, construcții a traseelor de distribuție apă și canalizare stabilite prin PT, în fișii de gardă de 3+3m față de ax conducte.

Intocmit: Adina Bocicai.....