

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT ZONA MĂRĂJDIE

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE

COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU



MEMORIU GENERAL

FAZA: P.U.Z.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București	1
Proiectanti de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L., București	Ver. 3 PUZ. 2021/05

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT ZONA MĂRĂJDIE

MEMORIU GENERAL

PROIECTANT GENERAL
S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.
București

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE
S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.
București

ȘEF PROIECT COMPLEX
Dr.,Urb.-dipl., MOȚCANU-DUMITRESCU Mădălina

BENEFICIAR
PRIMĂRIA COMUNEI GURA RÂULUI

DATA
revizia 4 – noiembrie 2023

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	2
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT ZONA MĂRĂJDIE

P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE

COMUNA GURA RÂULUI, JUD. SIBIU

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect de specialitate:	dr.,urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU
Elaborare proiect de specialitate:	dr.,urb.-dipl. Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU dr.,urb.-dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU drd.,arh.-urb., Gigi Dumitru OLARIU
Ridicare topografica: Rețele edilitare: Circulații:	ing. Mihai DRĂGOIU ing. Dumitru-Teodor DUMITRESCU ing. Cristian CĂIȚĂ
Tehnoredactare:	drd.,arh.-urb., Gigi Dumitru OLARIU

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	3
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

B.1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului	
1.1.2	Inițiator	
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori	
1.1.4	Data elaborării	
1.2.	Obiectul lucrării	
1.3.	Surse documentare	

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.	Evoluția zonei	
2.2.	Încadrare în localitate	
2.3.	Elemente ale cadrului natural	
2.4.	Circulația	
2.5.	Ocuparea terenurilor	
2.6.	Echipare edilitară	
2.7.	Probleme de mediu	
2.8.	Opțiuni ale populației	

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.	Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare	
3.2.	Prevederi ale P.U.G. Comuna Gura Râului	
3.3.	Valorificarea cadrului natural	
3.4.	Modernizarea circulației	
3.5.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare	
3.7.	Protecția mediului	
3.8.	Obiective de utilitate publică	

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

5.1.	Certificat de Urbanism	
------	------------------------	--

C. PIESE DESENATE

Nr. Plansa	Titlu plansei	Scara
0	Încadrare în teritoriu	1:25000
1	Situația existentă	1:3000
2	Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională propusă	1:3000
3	Reglementări – Echipare edilitară	1:3000
4	Proprietatea asupra terenurilor	1:3000

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

1. INTRODUCERE

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	
1.1.1	Denumirea proiectului	
	P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT ZONA MĂRĂJDIE	—↓
1.1.2	Inițiator	
	PRIMĂRIA COMUNEI GURA RÂULUI	—
1.1.3	Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori	
	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	≡
1.1.4	Data elaborării	
	2021 / rev. 4 – noiembrie 2023	▲

1.2. Obiectul lucrării

SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind investiția "ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE LOCUIRE ȘI TURISM – AGREMENT, ZONA MĂRĂJDIE", proiect cu o complexitate scăzută, se va face prin corelarea directă cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism din U.A.T. Gura Râului.

Documentația se elaborează în scopul:

-  stabilirii direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului studiat;
-  utilizării raționale și echilibrate a teritoriului studiat;
-  precizării influențelor riscurilor naturale asupra teritoriului studiat;
-  fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică în teritoriul menționat (în special cele legate de asigurarea infrastructurii edilitare majore);
-  realizarea investițiilor propuse cu costuri cât mai reduse și cu păstrarea indicatorilor specifici criteriilor de dezvoltare durabilă;
-  asigurării suportului reglementar pentru eliberarea autorizațiilor de construire în zona studiată;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	6
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- asigurarea criteriilor de funcționalitate, complexitate, stabilitate, siguranță, eficiență tehnică și economică.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Gura Râului, zona de studiu este situată în extravilanul acesteia. Zonele de extindere a intravilanului Comunei Gura Râului sunt amplasate adiacent intravilanului existent, în continuarea acestuia pe direcțiile est, sud-vest și vest și sunt reprezentate de terenuri cu folosință agricolă(arabil, fânețe, pășuni).

1.3. Surse documentare

Surse documentare

Sursele care au stat la baza elaborării acestei documentații au fost următoarele:

- ☐ Planul Urbanistic General al Comunei Gura Râului;
- ☐ Plan de identificare și ridicare topografică asigurat din grija investitorului;
- ☐ Legislația specifică cu implicații în domeniul urbanismului.

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- ▼ Studiu Topografic

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu este cazul.

PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Având în vedere direcțiile principale de dezvoltare ale comunei Gura Râului privind dezvoltarea zonelor cu funcțiuni mixte, de locuințe și/sau unități industriale, principalele obiective ale evoluției zonei sunt:

- reglementarea fermă și/sau flexibilă a zonei;
- accentul preponderent pe funcțiuni ce satisfac cerințele investitorilor.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Comuna Gura Râului dispune de un important potential turistic datorita cadrului natural deosebit si a elementelor de patrimoniu construit, nevalorificat până în prezent.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	7
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Administrația publică locală (n. primăria Gura Râului) își propune, pe termen mediu și lung, dezvoltarea activitatilor turistice si de agreement, având la bază următoarele direcții de acțiune:

- ▼ informarea si stimularea locuitorilor în vederea dezvoltarii agroturismului, în special prin accesare defonduri europene; asigurarea cu prioritate a infrastructurii edilitare pentru unitatile noi de turism si agroturism solicitate a fi înfiintate pe raza comunei; sustinerea de catre administratia locala aunitatilor turistice si promovarea lor prin publicitate pe site-ul primariei,etc.
- ▼ dezvoltarea turismului itinerant prin identificarea si marcarea de trasee de orientare turistica pentru elevii aflatii în tabere scolare si turisti amatori de drumetii;
- ▼ identificarea de areale pe raza comunei si amenajarea lor pentru organizarea turismului thematic (bird-, bear- și wolf-watching, pescuit sportiv, drumeții montane);
- ▼ identificarea unor trasee care sa permita activitati precum mountainbike si plimbări cu ATVuri/enduro;
- ▼ amenajarea zonei de vest a comunei, în apropierea pârtiei de schi, în care se desfasoara festivaluri folclorice, evenimente culturale organizate în sezonul de vara, cu spatii pentru campare autoturisme, prevazute cu dotari specifice (grupuri sanitare, mic punct de alimentatie publica, amenajari pentru petrecere a timpului liber, etc.).

În cadrul Planului Urbanistic General pentru comuna Gura Râului a fost propusa dezvoltarea unor zone de locuințe de vacanța cu densitate redusa prevazute cu subzone funcționale destinate agreementului pe valea Mărăjdiei.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Strategia de dezvoltare a zonei ar trebui să urmărească următoarele etape:

- Armonizarea cu Planul Urbanistic General și corelarea, actualizarea precum și nuanțarea acestuia în scopul atingerii obiectivelor dezvoltării durabile;
- Organizarea spațială a zonei și integrarea ei în cadrul structurii spațiale extinse a intravilanului Comunei Gura Râului;
- Obținerea unei imagini spațiale în concordanță cu statutul acesteia (n. zona Mărăjdie) în cadrul localității și cu necesitatea de reprezentativitate la nivelul unui areal mai extins.

În vederea viitoarei evoluții a comunei Gura Râului pe termen scurt si mediu s-a realizat întocmirea unor scenarii de dezvoltare a localității pe baza identificării priorităților pe domenii si corelarea nevoilor populației cu principiile dezvoltării durabile.

Astfel, în vederea dezvoltării urbanistice a localității s-au formulat măsurile ce trebuie luate pentru a răspunde necesităților si opțiunilor de dezvoltare a comunei, solicitate de locuitorii acesteia.

În urma analizelor multicriteriale derulate de administrația publică locală, pe o perioadă de timp mai mare, s-au stabilit următoarele priorități de dezvoltare în evoluția localității:

- ↗ extinderea suprafeței de intravilan care sa cuprinda funcțiuni mixte – locuințe, unități industriale, agreement si sport;
- ↗ posibilitatea asigurării utilitatilor edilitare necesare în zonele noi cuprinse în intravilan;
- ↗ finalizarea procesului de reabilitarea a circulațiilor carosabile existente (pietruire, asfaltare, modernizare) în scopul asigurării accesului si a legăturii cu diferite zone functionale pentru toate gospodăriile existente si întocmirea de studii si proiecte pentru modernizarea si crearea cailor de circulații în zonele extinse cuprinse în intravilan;

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	8
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 P.U.Z 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- reabilitarea podurilor si podetelor, unde este cazul;
- stimularea dezvoltarii agentilor economici, pentru crearea de noi locuri de munca;
- realizarea de noi dotari, invatamânt, sanatate, spatii comerciale, prestari servicii în zonele în care acestea lipsesc si în zonele compacte, propuse a fi introduse în intravilan.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este situată în partea de est, sud-est a localitatii Gura Râului, in imediata vecinatate a DJ106J.

Terenul care a generat PUZ are o suprafață de 138,60ha.

2.3. Elemente ale cadrului natural

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Date geologice și geomorfologice generale

Zona studiata este cuprinsa in cadrul marelui bazin de sedimentare Transilvan si prezinta caracteristicile acestuia.

In aceasta zona o dezvoltare considerabila o au depozitele mio-pliocene, reprezentate prin etajele superioare miocene (sarmatia, buglovian) si etajele inferioare pliocene (meotian, pontian). Depozitele sarmatiene sunt alcatuite din conglomerate poligene, gresii miocene, nisipuri micocce si marno-argile cenusii. Peste aceste formatiuni s-au depus formatiuni cuaternare fluvio-lacustre si eoliene, formandu-se totodata patura de sol, cu un profil bine dezvoltat.

Se observa o stratificatie generala uniforma, tipica zonelor de munte se caracterizeaza prin prezenta la suprafata terenului, sub stratul de sol argilos gros de 0,10-0,15m, a unui strat de argila prafoasa si nisipuri pietroase cu grosimea variabila.

Din stratificatia generala prezentata rezulta ca amplasamentul este situat pe un teren cu capacitate portanta buna. Pentru lucrarea care se proiecteaza o importanta mai mare o au depozitele nisiopoase in amestec cu nisip.

Sintetizand, stratificatia generala a terenului se prezinta astfel:

- din analiza datelor geologice-geotehnice a rezultat ca nu se gaseste cantonat un orizont acvifer freatic in zona forajelor, infiltratii existente sunt datorate apelor de suprafata, care provin din imbibarea argilelor

Considerații hidrografice

Rețeaua hidrografica este tributara raului Olt. Ea este formata din râul Cibin și o parte din afluenții săi.

Râul Mic (valea Foltei) reprezinta parțial limita de nord-vest a comunei; pâraul Maciuca (Beșineu) și Râul Mare (Cibin) reprezinta parțial limitele de sud-est și sud ale comunei; iar pâraul din valea Lupului și pâraul Moale reprezinta parțial limita de sud-est a comunei.

Apele Râului Mare (Cibin) și ale Râului Mic (valea Foltei împreuna cu afluenții saipârâurile Maciuca / Beșineu și Izvorul de la Degnaza / Daneasa) se unesc formând râul Cibin (în amonte de localitatea Gura Râului).

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	9
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Apele pârâului Orlat și ale celui din valea Lupului (în amonte - valea Marajdiei) împreună cu cele ale Pârâului Moale se descarcă în râul Cibin în aval de localitatea Orlat, respectiv în aval de localitatea Cristian.

În zona alpina a munților Cindrelului sunt semnalate două lacuri glaciare - lezerul Mare și lezerul Mic. Conform Legii nr. 5/2000 - Zone protejate, aceste lacuri fac parte din rezervația "lezerule Cindrelului" a caror suprafață este de 609,60 ha (în anexa nr. I, punctul 2.0 - rezervații și monumente ale naturii - poziția 2.705).

Hidrografia locală este reprezentată de râul Cibin, cod cadastral VIII.120., și afluenții acestuia, dintre care mai importanți sunt raul Saliste și paraul Orlat. Cibinul își are obarsia în Mtii Cibinului, acesta își formează cursul din unirea a două râuri izvorâte din circurile glaciare nordice ale Cindrelului și anume Râul Mare și Râul Mic. Albia acestuia are o lungime de 82 km și o pantă de 20 ‰, drenând un fond forestier de 74859 ha.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona de luncă a Cibinului și a afluenților săi, apa freatică se întâlnește la adâncimea de -2 /-5 m și are un debit strâns legat de nivelul și debitul rețelei hidrografice de suprafață.

În zona montană, apa freatică este în cantități mici, deși nivelul precipitațiilor este mai ridicat, datorită grosimii mici a depozitelor acoperitoare și a pantei mari a versanților, ce împiedică acumularea. Hidrologia zonei de interes pentru studiul de fața este reprezentată de raul Cibin în zona hectometrului 494 n.

În anul 1980, în urma construirii unui baraj pe râul Cibin s-a format lacul de acumulare Gura Râului. Barajul are o înălțime de 74 m și este situat la altitudinea de 550 m. În avalul barajului este amplasată o microhidrocentrală de 3,8 MW. Lacul are o suprafață de 68 ha, o lățime de 70-330 m și o capacitate de 17,5 milioane m³. Este utilizat pentru alimentarea cu apă a orașului Sibiu, pentru producerea de energie electrică și nu în ultimul rând pentru regularizarea Râului Cibin.

Pe teritoriul comunei nivelul apei freatice variaza de la circa 6,0 - 8,0 m în zonele cu cotele de nivel mai înalte, până la 2,50 - 3,0 m în apropierea vailor. Teritoriile riverane acestor vai, în zona de luncă a cursurilor de apă sunt caracterizate prin acumularea apelor din precipitații, în perioadele în care acestea sunt abundente, fapt care conduce la ridicarea nivelului pânzei freatice (cu circa 1,0-1,5 m).

Considerații seismice

Zona studiată este încadrată, conform cu SR 11100/1-93 - "Zonarea seismică. Macrozonarea teritoriului României" - la gradul 7₁ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de 50 de ani.

Normativul P100-1/2006 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe social-culturale, agrozootehnice și industriale" indică următoarele valori pentru coeficienții a_g și T_c (a_g -coeficient seismic; T_c -perioadă de colț [s]):

- $a_g = 0,20g$
- $T_c = 0,7 s$

2.4. Circulația

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN ZONA A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Calea de comunicație rutieră principală pe care se desfășoară circulația în zona este drumul județean DJ106J.

Comuna Gura Râului este situată în sud-vestul municipiului Sibiu, pe drumul județean DJ 106J, între localitatea Orlat și barajul de acumulare Gura Râului. Comuna este compusă dintr-un singur sat-satul de reședință Gura Râului.

Comuna Gura Râului, compusă dintr-o singură localitate, se caracterizează printr-o rețea stradală dezvoltată longitudinal, axa principală a localității fiind drumul județean DJ 106J Orlat - Gura Râului; din drumul județean DJ 106J se ramifica drumul județean DJ 106M spre zona de la coada lacului Gura Râului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	10
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Celelalte legături rutiere cu teritoriul învecinat sunt: drumul județean DJ 106A (din DJ106J) către cabana Curmătura și localitățile Paltiniș și Rașinari; drumul județean 106D(din DJ 106J) către localitatea Poplaca; fostul drum comunal DC 64(cu cele trei ramificații către Joagarele Cindrelului, pădurea Beșineu și Telescaun – Păltiniș).

Starea rețelei stradale a fost modernizată până în prezent cu îmbrăcăminte asfaltică pe majoritatea arterelor de circulație din intravilanul comunei. Drumul județean DJ 106J ce străbate toată comuna este modernizat și se afla în stare buna de viabilitate. Are un profil transversal cu cate o bandă pe sens, rigole și canalizare pluvială.

2.5. Ocuparea terenurilor

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren liber de construcții sau parțial liber de construcții.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În cadrul localității Gura Râului se remarcă ocuparea majoritară a suprafeței intravilanului de către zona terenurilor agricole - 49,46%, urmată de curți construcții - 23,25% din care zona de locuințe ocupă 21,61% și de cea a căilor de comunicație rutieră - 10,16% din suprafața actualului intravilan.

Suprafața medie a parcelelor și procentul de ocupare a terenului cu clădirile existente nu permit în general realizarea de noi construcții pe același lot în cadrul localității Gura Râului.

În cazul construcțiilor specifice existente pe raza comunei (cabane I.F.E.T, cantoane silvice etc.), precum și unitățile cu profil agrozootehnic (stăne) acestea nu au fost cuprinse în suprafața intravilanului existent putând funcționa în extravilan, conform legii.

GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în extravilanul Comunei Gura Râului, fiind teren parțial liber de construcții.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona adiacentă terenului studiat, există construcții edificate, cu destinația de locuințe individuale.

Conform datelor oferite de Recensământul Național din 2011, în comuna Gura Râului s-au înregistrat următoarele date referitoare la fondul locuibil:

- numărul total de gospodării – 1151 cu 1315 clădiri din care clădiri cu locuințe 1304;
- numărul total de locuințe convenționale – 1332 din care 1330 sunt proprietate privată, 1 locuință este proprietate de stat și 1 locuință aparține cultelor religioase;
- suprafața locuibilă totală este de 46.970 mp (98,0% din totalul locuințelor sunt proprietate privată);
- numărul unităților de tip hotel este de 1;

Fondul de locuințe este compus din locuințe individuale pe loturi, cu regim parter sau P+1E și în mică măsură P+2E (locuințe noi). Locuințele existente sunt în majoritate în stare bună în procent de peste 70%, restul sunt în stare medie sau rea.

Procentul de locuințe construite din materiale durabile reprezintă peste 80% din totalul fondului construit al comunei. Mărimea medie a lotului de casă la nivelul comunei este de circa 1500 mp. Pentru grupa de indicatori privind spațialitatea locuințelor, în comuna Gura Râului se înregistrează valori inferioare sau comparabile cu cele ale mediei pe județ sau pe țară.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	11
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Pin P.U.Z. s-a propus ca zona studiată să beneficieze de o extindere a construcțiilor de locuințe (, această extindere fiind completată de o zonă mixtă, cu destinație preponderent turistică (ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERȚ CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT), cu o zonă mixtă destinată agrementului, pentru populația localității, cât și pentru vizitatori (ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT), cât și cu o zonă mixtă destinată activităților agro-turistice (ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO-TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)).

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de destinația terenului, nu există zone de spațiu verde amenajat sau de agrement.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Risc la alunecari de teren

În conformitate cu „Legea 575/22-10-2001 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, zona studiată prezintă potențial scăzut de producere a alunecărilor.

Riscul geotehnic

În conformitate cu „Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare – NP 074/2007”, care stabilește criteriile de încadrare într-o anumită categorie geotehnică a lucrărilor, din punct de vedere al riscului geotehnic indus de lucrările respective, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus¹, pe baza punctajului obținut, ținând seamă de factorii prevăzuți în normativul menționat astfel:

FACTORII DE AVUT ÎN VEDERE			PUNCTAJ
1.	Condițiile de teren	c. Terenuri bune – pământurile argiloase nisipoase	1
2.	Apa subterană	Fără epuismențe	1
3.	Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
4.	Vecinătăți	Fără riscuri	1
5.	Zona seismică	Zone seismice cu $a_g = 0,20$	1
Riscul geotehnic		Redus ¹	7

2.6. Echipare edilitară

În vecinătatea zonei studiate există rețele de utilități privind alimentarea cu apă, gaze naturale, energie electrica si canalizare.

Localitatea Gura Râului este echipata parțial cu instalații centralizate de alimentare cu apa și canalizare. Lucrarile hidrotehnice existente în zona comunei Gura Râului permit asigurareafunctionalitatii din punct de vedere al echiparii edilitarea comunei atat pentru necesitatile din gospodariile populatiei cat si pentru necesitatile optime desfasurarii activitatilor economice.

¹ Limitele de punctaj pentru riscul geotehnic sunt: 1) 6÷9 – Redus; 2) 10÷14 – Moderat și 3) 15÷21 – Major

2.7. Probleme de mediu

Avându-se în vedere strategia de dezvoltare a comunei Gura Râului și funcțiunea dominantă a zonei, funcțiunea propusă nu aduce nici un prejudiciu din punct de vedere al protecției mediului.

Lucrările de investiții preconizate vor respecta condițiile de igienă a mediului, prin refacerea zonelor afectate de construcții improvizate și a relației armonice dintre cadru natural și cel construit, realizându-se o clădire modernă. Toate lucrările de șantier se vor desfășura în incinta proprie.

EVIDENȚIEREA ARIILOR NATURALE PROTEJATE

Arii naturale protejate

Pe teritoriul comunei Gura Râului, se găsesc 4 arii naturale protejate administrate de către Consiliul Județean Sibiu. Categoriile din care fac parte aceste 4 arii protejate sunt:

- 1 sit de importanță comunitară ROSCI0085 Frumoasa (137.256 ha);
- 1 arie de protecție specială avifaunistică ROSPA0043 Frumoasa (130.890 ha);
- 2 arii naturale protejate de interes național: 2.707 Parcul Natural Cindrel (8.099 ha) și 2.705 Iezerele Cindrelului (609 ha).

Prezentul intravilan, dar și cel propus prin Planul Urbanistic General al comunei Gura Râului nu se suprapun peste suprafața celor 4 arii naturale protejate. Totodată, distanța dintre propunerea de introducere a intravilanului și limita siturilor din cadrul rețelei Natura 2000 este de aproximativ 3 km, iar dintre aceeași propunere de introducere a intravilanului (UTR 5) și ariile naturale protejate de interes național este de aproximativ 13 km.

Pentru declararea ariilor protejate respective, a stat biodiversitatea ridicată pe care o poate susține multitudinea de habitate, majoritatea fiind de interes comunitar (specii și habitate), dar și anumite elemente geomorfologice (Iezerele Cindrelului).

Pe teritoriul comunei care se suprapune cu cel al ariilor naturale protejate, se pot identifica habitatele de interes comunitar (inclusiv prioritar, cel marcat cu *), cu anumite suprafețe:

- Tufărișuri alpine și boreale – 4060
- Tufărișuri cu Pinus mugo și Rhododendron myrtifolium – 4070*
- Pajiști boreale și alpine pe substrat silicios – 6150
- Fânețe montane – 6520
- Paduri de fag de tip Luzulo-Fagetum – 9110
- Paduri dacice de fag (Symphyto-Fagion) – 91V0
- Paduri acidofile de Picea abies din regiunea montana (Vaccinio-Piceetea) – 9410

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Comuna Gura Râului este situată la 18 km de municipiul Sibiu, în Mărginimea Sibiului, având vatra satului la ieșirea râului Cibin din munți, de unde vine și denumirea.

În arealul comunei este situat Parcul Natural Cindrel. Aflată la o altitudine de 554 m și străjuită de dealuri și păduri, comuna Gura Râului beneficiază de aerul tare și curat al munților ce o străjuiesc. Atestată documentar în

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	13
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

1380 Gura Rîului este unul dintre puținele locuri unde tineretul păstrează intacte tradițiile și obiceiurile specifice, și unde acestea se îmbină armonios cu modernul. Ulițele sale se înșiruiesc pe malul râului Cibin, ce deschide cărarea printre dealuri. La altitudini mari întâlnim păduri de pin, brad, foioase. La poalele munților se află case ca niște adevărate cetăți, unele vechi de mai bine de 100 de ani, cu porți mari, curți interioare umbrite de viță-de-vie, șuri înalte pline de fân, grădini frumoase.

Dealurile ce străjuiesc Gura Rîului constituie o primă invitație la drumeții (dealul Grosu Muierii și Vârful Bliderei – 1220m în dreapta râului, și dealul Coasta Rîului în stânga). Muntele Cindrel (2244 m) este de asemenea aproape. În Munții Cibinului, la poalele Cindrelului și Frumoasei, în două văi romantice, se află ascunse, ca niște mărgăritare, două lacuri cristaline: lezerul Mare și lezerul Mic. Din ele își ia obârșia râul Cibin. Tot pe râul Cibin este amenajat un lac de acumulare stăvilat printr-un baraj.

Barajul Gura Rîului și lacul de acumulare, cu un volum la NNR de 17,5 milioane mc, asigură alimentarea cu apă a municipiului Sibiu și a localităților din aval precum și atenuarea undelor de viitură.

Nu este evidențiat în cadrul U.A.T. Gura Râului un potențial balnear evident, existând un potențial turistic mare și din cauza apropierii de zona Păltiniș.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

În concluzie, se poate aprecia că parcela generatoare a PUZ-ului prezent este situată la limita dintre o zonă constituită, de tip rural și una cvasinaturală, neconformată din punct de vedere urbanistic (nici volumetric, nici morfologic).

Din analiza critica a situației existente se desprind o serie de disfuncționalități principale, care necesită soluții de eliminare sau remediere, și anume:

- Lipsa unor locuri de muncă în domeniul activităților productive și serviciilor duce la un procent considerabil al navetistilor din rândul populației active. Comuna dispune de suprafețe suficiente de teren pentru mici întreprinzători în domeniul prelucrării produselor locale. Noile locuri de muncă, realizabile fie prin reluarea unor activități, fie prin înființarea unor unități noi, ar ameliora plecările din comuna a forței de muncă.
- Construibilitatea redusă a unor terenuri din actualul intravilan, pe de o parte și cererile adresate Primăriei pentru realizarea de noi locuințe, impune creșterea suprafeței intravilanului și reglementarea acestuia prin întocmirea de PUZ-uri pe suprafețe compacte.
- Rețeaua de drumuri este aproape integral modernizată iar pentru zonele nou propuse a fi introduse în intravilan se vor prevedea noi strazi de categorii și secțiuni stabilite prin documentații de urbanism specifice, respectiv planuri urbanistice zonale.
- În cadrul localității Gura Râului drumul județean DJ 106J are un traseu sinuos ceea ce face necesară semnalizarea lui corespunzătoare în special în zona centrală.

2.8. Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei vor fi luate în considerare și au fost următoarele:

- 📦 refuncționalizarea și revitalizarea zonei studiate, adaptată la cerințele P.U.G.- lui și la specificul zonei.

Din punct de vedere al administrației publice locale zona se încadrează în politicile proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	14
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Din analiza situației existente se constată că exista disfuncționalități notabile și că este necesară o astfel de investiție în zonă pentru a ajuta la dezvoltarea acesteia:

- regularizarea și amenajarea vail Marajdiei și combaterea eroziunii solului pe versanți, prin lucrari de stabilizare a acestora, dupa caz, conform avizului de gospodarire a apelor nr. SB103 din 10.12.2014 a Administrației Naționale Apele Române, Administrația Bazinala de Apa Olt, Sistemul de Gospodarire a Apelor Sibiu. Astfel, au fost observate o serie de deficiențe care se vor rezolva prin extinderea sistemelor de aparare împotriva inundațiilor corespunzator clase de importanța și categoriei obiectivului aparat pe Valea Marajdiei, dar și prin lucrari de reabilitare, modernizare, recalibrare și întreținere a celor existente.

3. PROPUERER DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii (și recomandări) ale studiilor de fundamentare

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de beneficiar, se trag următoarele concluzii:

- terenul este cuprins în extravilanul comunei Gura Râului;
- funcțiunea dominantă din vecinătatea amplasamentul este cea de locuinte cu regim redus de înălțime.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Comuna Gura Râului

În planurile de dezvoltare ale primăriei Gura Râului, care indică politicile de dezvoltare ale zonei stabilite de către consiliul local, investiția se încadrează bine corespunzând cu strategia și noile prevederi și neafectând viitoarele echipări edilitare.

Pentru dezvoltarea urbanistica și creșterea calității vieții populației din Gura Râului, se desprind următoarele cerințe principale:

- ➔ majorarea suprafetelor de teren în intravilan necesare dezvoltării industriei mici prelucrătoare a materiilor și produselor locale (lemn, lână, fructe de padure, plante medicinale, etc).
- ➔ dezvoltarea turismului și a agro-turismului în special, cu infrastructura necesara acestora.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural constituit din existent este propus a fi îmbunătățit prin:

- ➔ amenajarea de zone verzi;
- ➔ modernizarea străzilor și intersecțiilor cu vizibilitate redusă, crearea infrastructurii de drumuri în zonele de intravilan extins; asigurarea locurilor de parcare pentru public la instituțiile principale ale comunei.

Se va asigura în acest fel îmbunătățirea relației cadru natural – cadru construit.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația rutiera pe teritoriul comunei este în mare majoritate reabilitată și modernizată (asfaltată, largită, prevăzută cu rigole și trotuare) pentru străzile comunei din actualul intravilan.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	15
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Pe masura mobilarii zonelor extinse ale intravilanului se propune realizarea de studii si proiecte pentru crearea de rețele stradale noi care sa deserveasca optim toate functiunile prevazute pentru aceste zone. Aceste studii vor sta la fundamentarea planurilor urbanistice zonale care se vor realiza pentru zonele propuse a fi introduse în intravilan. În zona studiată prin PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura edilitara.

Retelele stradale noi vor fi conectate la cele existente si se vor realiza pe suprafete de teren care vor fi cedate sau expropriate pentru cauza de utilitate publica astfel încât sa poate fi realizate de catre administratia locala la standarde moderne.

Din cauza conformarii reliefului în panta si formarii torentilor este necesara, pentru retelele de circulatii noi create, realizarea de rigole care sa permita scurgerea apelor pluviale si conectarea acestora la canalele de evacuare existente. În zonele în care sistemul de circulatii este fragmentat se propune completarea rețelei stradale existente si realizarea de poduri si podete noi acolo unde sunt necesare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Conform prezentului PUZ, zonele functionale cu caracter obligatoriu sunt:

ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	
ZONE FUNCȚIONALE MIXTE	
	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ
	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERT CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT
	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT
	ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO-TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)
ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE	
	ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P,P+2) LOCUIRE INDIVIDUALĂ IN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE)
	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
CIRCULAȚII	
	DRUM JUDEȚEAN
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)
	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

REGLEMENTĂRI		
LOTURI NOU PROPUSE		
ALINIERE MINIM ADMISĂ		CONSTRUIRE RETRAS FAȚĂ DE ALINIAMENT
	53	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - 5.00m. / 3.00m
	L	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - liber (după caz) definită de zona de protecție L.E.A. (măsurată de la ...)
		CONSTRUIRE LA ALINIAMENT
	A	CONSTRUIRE LA ALINIAMENT - fără retragere
ZONĂ DESTINATĂ GRĂDINILOR CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ A BUNURILOR DIN GOSPODĂRIE <i>zonă non-aedificandi - nu se permite autorizarea de construcții</i>		

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică a zonei sunt următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare ,
- asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale și față de căile de acces;
- organizarea optimă a circulației auto și pietonale în incintă și în raport cu căile de acces;
- integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural.

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Zona studiată se afla în vecinătatea DJ106J. Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în concordanță cu tema de proiectare, pe terenul care a generat P.U.Z. se propun următoarele :

- constituirea unei zone mixte compuse din:
 - ≡ M1 - zonă instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive mici, nepoluante, având funcțiunea dominant locuirea individuală;
 - ≡ M2 - zonă dotări și servicii turistice, locuire, activități turistice (pensiuni, case de vacanță, hotel, comerț cu produse locale, agro-turism), agrement – este o zonă mixtă destinată preponderent dotărilor complementarea activităților turistice;
 - ≡ M3 – zonă dotări și servicii exclusiv pentru agrement - zonă mixtă ce cuprinde spații pentru sport, agrement, relaxare, întreținere corporală, bază de agrement/complex de agrement, terenuri de sport în aer liber (tenis, badminton, minifotbal, baschet)
 - ≡ M4 - zonă activități turistice (pensiuni, case de vacanță, cabană), activități agro-turistice (inclusiv fermă de mici dimensiuni) – zonă funcțională ce cuprinde servicii turistice (închirieri echipamente, informare turistică, evenimente tradiționale) și/sau fermă creșterea animalelor / fermă școală (didactică) (cu respectarea normelor DSV/DSP)
- constituirea unei zone pentru locuințe individuale - LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE) – L_{id}

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- constituirea unei zone pentru servicii, dotări și echipamente publice – IS|E – funcțiuni cu caracter central, dispersate în zonele semicentrale și periferice, predominant cu dotări de învățământ și sănătate

Se propune amenajarea accesurilor prin amenajarea de drumuri noi, completate de:

- amenajarea parcurii autoturismelor în incinta proprie;

Se propun pentru arealul reglementat spații verzi, publice și private, după cum urmează:

- V - SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FÂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)
- zona verde, amenajată în spațiile libere de folosință comună (*Spațiu liber de folosință comună, cu destinația zonă verde*)
 - 10% din S.desf.propusă
 - 50% din S.lot destinată spațiilor verzi.

Bilanț teritorial comparativ pentru parcela care a generat PUZ:

Pentru zona reglementată, în tabelul de mai jos se găsesc valorile indicatorilor urbanistici propusi (POT și CUT), respectiv regimul de înălțime admis, după cum urmează:

TABEL BILANT TERITORIAL							
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT							
ZONA MĂRĂJDIE							
			Noiembrie 2023				
TOTAL SUPRAFATA			138.60				
din care:							
SUBZONE FUNCTIONALE			P.O.T. (%)	C.U.T.	RMH.	HA.	%
M1	ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIREA INDIVIDUALĂ		35	1,0	P+1 H.max. = 10m.	19.71	14.22
M2	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERȚ CU PRODUSE LOCALE, AGRO-TURISM), AGREMENT		30	1,5	P+2+M H.max. = 15m.	7.85	5.66
M3	ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT		40	1,0	P+1+M H.max. = 10m.	2.22	1.60
M4	ZONĂ ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSIUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO-TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)		40	1,0	P+1+M H.max. = 10m.	74.88	54.03

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

L id	ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUIRE INDIVIDUALĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ IN ZONE NECONSTITUITE (NOU PROPUSE)	30	0,4	P, P+M H.max. = 6m.	13.80	9.96
		40	0,6	P, P+1 H.max. = 8m.		
IS E	ZONĂ SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	40	0,8	P, P+1 H.max. = 9m.	4,57	3.30
V	SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUARURI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)				6,93	5.00
	CIRCULAȚII CAROSABILE / DRUM JUDEȚEAN DJ106J				1,23	0.89
	CIRCULAȚII CAROSABILE				5,31	3.83
	CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE) nou propuse				2,10	1.51

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Amplasament

Racordurile rețelelor interioare de apă și canalizare la rețelele publice existente pentru amplasament se vor realiza în conformitate cu SR 1343-1/2006, SR 1846-2/2006.

3.6.2. Topografia terenului, clima

3.6.3. Geologia, seismicitatea, categoria geotehnică

3.6.4. Organizarea de santier, demolari, devieri de rețele

Organizarea de santier se va realiza prin montarea unui sau mai multor containere metalice transportabile. În aceste containere se vor depozita scule, utilaje, echipament de protecție, panouri avertizoare și trusa de prim ajutor. Containerele se amplasează în zona de lucru astfel încât să nu perturbe accesul pietonilor.

3.6.5. Cai de acces provizorii

Calele de acces provizorii spre amplasament vor fi cel existent din drumurile locale, strazile ce fac legătura cu amplasamentul studiat.

3.6.6. Sursele de apă, energie electrică pentru organizarea de santier

Sursa de apă pentru baut este un branșament la rețeaua existentă. Energia electrică pentru iluminatul de avertizare va fi preluată din rețeaua electrică din zona.

3.6.7. Programul de execuție a lucrărilor, graficelor de lucru, programul de recepție

Programul de execuție a lucrărilor, graficelor de lucru și programul de recepție se întocmesc de beneficiar și executant și se aduc la cunoștința proiectantului.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	19
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

3.6.8. Trasarea lucrarilor

Trasarea canalului pentru colectoarele de evacuare ape pluviale si ape uzate menajere si retelelor de apa potabila si incendii, consta in materializarea pe teren a axului acestuia si a limitelor sapaturii prin :

- nivelment al traseului de la caminul de racord la caminul incipient
- repere definitive de executie
- marcaje ale retelelor hidroedilitare existente

Elementele de trasare se transmit de beneficiar constructorului prin proces verbal.

3.6.9. Protejarea lucrarilor executate

Lucrarile executate se protejeaza cu ajutorul parapetilor de inventar montati in lungul santului de pozare al colectorului si cu ajutorul indicatoarelor de securitate.

3.6.10. Curatenia in santier

Pamantul dispersat pe drum ca urmare a manipularii acestuia se va curata la terminarea operatiilor. Resturile de beton de la turnarea fundatiei se vor aduna si evacua la spațiul indicat de Primăria Comunei Gura Râului.

3.6.11. Serviciile sanitare

Pentru asigurarea apei de baut se va monta in zona de lucru un punct de apa din cisterna, punct ce functioneaza numai pe perioada orelor de lucru. Dupa terminarea programului de lucru punctul de apa se inchide.

Pentru satisfacerea nevoilor sanitare se va monta o cabina WC ecologica ce se va vidanja de serviciul specializat al comunei Gura Râului.

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ADOPTATE

Alimentari cu apa

Alimentare cu apa potabila

Conform SR 1343 – 1 / 2006 si Normativ I9 – 2013, art.14.152 se va calcula și dimensiona necesarul de apă pentru necesitățile igienico-sanitare ale zonei studiate in prezenta documentatie.

Alimentare cu apa pentru incendiu exterior si stropit spatii verzi

Conform NP 086-05/2005 SI 1343-1/2006 se va calcula debitul de incendiu exterior (timp de 3 ore) si necesarul de apa pentru udat spatii verzi.

Restituti de ape

Conform SR 1846 -1,2 - 2006, STAS 9470-73, se va calcula și dimensiona efluentul de apă uzată si apa pluviala ale zonei studiate in prezenta documentatie.

Apa uzata menajera

Apa uzata menajeră este evacuată gravitațional si pompat la rețeaua publică mixta (menajer + pluvial, pluvial), existentă în zonă. Nivelul noxelor in apa uzata evacuată va fi conform restrictiilor impuse de NTPA 002/2002, modificate si completate prin HG.nr.325/2005.

Apa pluviala este evacuată gravitațional si pompat in cursurile de apă învecinate.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	20
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

1. REȚELE ALIMENTARE CU APĂ PENTRU CONSUM MENAJER ȘI INCENDIU EXTERIOR

Apa potabila

Sursa de apa a perimetrului analizat in PUZ va fi rețeaua publica a comunei Gura Râului.

Racordul de alimentare cu apa potabila, noua, de pe perimetrul studiat in PUZ, se executa din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD), PN10, Dn = 110mm. Racordul de alimentare cu apă va asigura apă potabilă pentru alimentarea rezervorului gospodăriei de apă (V=100 mc) pentru consum menajer.

Gospodaria de apă (executata subteran) va fi dotata cu pompe basa pentru evacuarea golirilor sau a apelor accidentale. Apă se va evacua la rețeaua interioara de canalizare pluviala.

In interiorul perimetrului analizat in PUZ se va executa o rețea de alimentare cu apa potabila cu teava de PIED, PN10, De 110 mm. Din aceasta rețea se vor bransa toți consumatorii de apa.

Apa pentru incendiu interior si exterior

Sursa de apa pentru incendiu exterior si interior va fi alimentată din rețeaua de incendiu exterior. Sursa de apa va fi cursul de apă din vecinătate, prin prize de apa prevazute cu sorb si camine pentru cuplarea motopompelor mobile.

Motopompele mobile se vor stoca într-un spațiu desemnat de primărie.

Reteaua de alimentare cu apa a hidrantilor exteriori si a hidrantilor de gradina va fi executata cu teava PIED, PN 10, De 110 mm

Hidrantii de incendiu exterior, supratrani, DN 80 mm si hidrantii de gradina de pe rețeaua noua de apa se vor amplasa conform *Normativ I9 – 2013*.

Pentru interventii de la exterior in caz de incendiu s-au prevăzut pichete PSI echipate complet, pichete ce se amplaseaza la exterior

Sursa de apa

Apa calda de consum se prepara de catre centrale (electrice, lemne), proprii fiecarei zone de consum.

2. REȚELE DE CANALIZARE APE UZATE SI PLUVIALE

Apa uzata menajera

Colectoarele interioare și exterioare de canalizare menajeră se vor executa din tub PVC-KG.

Apele uzate menajere se vor evacua la canalizarea publică noua cu un continut de noxe sub limitele impuse de NTPA002/2002. Colectorul de canalizare menajera nou, evacuează apă uzata cu un debit $Q_{p\%} = 22 \text{ l/s}$ la extinderea statiei de epurare

Colectoarele de canalizare menajeră și pluviala se vor monta îngropat sub adâncimea de îngheț, cu racordare la căminele existente pe rețeaua de canalizare publică, prin intermediul unor cămine limită de proprietate.

Rețelele de canalizare menajeră ale incintei analizate in PUZ se va echipa cu camine de racord din PVC. Apa uzata menajera va fi evacuată gravitațional la colectorul nou ce dirijeaza apele spre extinderea statiei de epurare.

Evacuarea apelor uzate menajere din ansamblul de cladiri la canalizarea noua a perimetrului studiat in PUZ, se va face cu respectarea reglementarilor din NTPA 002/2002 modificate și completate prin HG nr. 325/2005.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	21
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Racordul de canalizare pentru evacuare va fi executat din țevă PVC-KG DN 250 mm. Evacuarea apelor uzate menajere din perimetrul studiat în P.U.Z. se va face la extinderea stației de epurare existente. Racordul de canalizare DN250mm va evacua de pe perimetrul studiat gravitațional apa uzată din rețeaua de canalizare, noua, spre stația de epurare.

Rețele interioare de canalizare ape uzate și gospodării aferente

Apele uzate menajere colectate prin instalațiile interioare ale fiecărui consumator sunt evacuate la rețeaua interioară de canalizare menajera, executată ramificat, rețea ce va dirija apa uzată, gravitațional, spre căminul limita de proprietate.

Apele uzate evacuate de la bucătărie se vor preepura în separatoare de grăsimi înainte de deversare în rețeaua de canalizare interioară din perimetrul P.U.Z.-ului.

Rețelele generale de canalizare menajera se vor executa cu tub de canalizare tip PVC-KG, SN 8, tub montat sub adâncimea de îngheț (-1,10m sub cota teren) cu panta cuprinsă între 0,03 și 0,05.

Racord canalizare ape pluviale

Apele pluviale colectate de la clădiri și de la spațiile exterioare clădirilor se vor dirija și colecta de rețele de canalizare noi, rețele ce vor evacua apa în emisar. Debitul de apă pluvială colectat de pe perimetrul construibil analizat în PUZ este de cca.1200l/s

Rețelele de canalizare pluvială ale incintei se vor echipa cu guri de scurgere cu sifon și depozit. Apa pluvială va fi evacuată la bazinele de retenție.

Apa pluvială va fi evacuată pompat în rețeaua de canalizare pluvială interioară a perimetrului din P.U.Z., la caminele de rupere de presiune.

Retele interioare de canalizare ape pluviale și gospodării aferente

În conformitate cu zona studiată în PUZ, aceasta se va echipa cu un sistem de canalizare pluvială alcătuit din:

- rețele generale de canalizare pluvială;
- racorduri de evacuare apă pluvială de la instalațiile interioare ale clădirilor;
- racorduri de evacuare condens;
- racorduri de evacuare ape accidentale din subsoluri;
- guri de scurgere cu sifon și depozit;
- camine de inspecție și racord;
- stații de pompare
- cămin de rupere presiune și linistire apă pompată, înainte de deversare apă în rețeaua de canalizare interioară din perimetrul PUZ-ului.

Rețelele de canalizare pluvială, generală, se vor executa ramificat, cu tub de canalizare tip PVC-KG, SN 8, tub ce va fi montat îngropat sub adâncimea de îngheț (-1,10m sub cota teren), cu panta de scurgere între 0,03 și 0,05 spre bazinul de retenție. Tubul de canalizare se va amplasa la cca.1,0m. distanță, în paralel, de tubul de canalizare menajera.

Apa pluvială evacuată de instalațiile interioare din clădiri se va deversa în rețelele pluviale prin intermediul unui racord de canalizare pluvială, executat cu tub de canalizare tip PVC-KG, SN4, DN200.

Calitatea apei pluviale evacuate va respecta reglementările din NTPA 002/2002.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	22
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

Energie electrică

Energia electrica pentru ansamblul de clădiri și gospodării de utilitati din zona studiata în P.U.Z. va fi asigurată din rețeaua electrică existentă.

Pentru satisfacerea necesarului de consum energie electrica, ansamblul de cladiri studiate in PUZ se va echipa cu:

- racord general de alimentare cu energie electrica din rețelele publice;
- post de transformare interior;
- rețele generale de alimentare cu energie electrica pentru consum curent si iluminat public, interioare.

Pentru cazurile de avarie la rețeaua electrica se vor achizitiona 2 grupuri de intervenție cu motoare termice, capsulate, pornire automata, grupuri ce se vor amplasa în zone cu consumatori de grad 0.

Telecomunicații

Furnizorii de servicii de comunicații interioare, vor analiza și propune soluția tehnică de execuție a sistemelor specifice necesare.

Soluții alternative de alimentare cu energie termică

În contextul actual, asigurarea cu energie trebuie sa țină seama de doua aspecte principale: diversificarea surselor si realizarea la nivelul consumatorilor a interconectarii acestor surse (montarea unor "sisteme hibride" de alimentare cu energie) .

Utilizarea combustibilului lichid, în special combustibil lichid usor (CLU) prezinta o serie de avantaje având în vedere puterea calorifica ridicata, posibilitatea stocarii pentru a se evita deficitul din perioadele cu temperaturi exterioare scazute, precum si funcționarea automata a sursei termice, fara a fi necesar focarul. Nici acest combustibil nu poate fi folosit pentru încălzirea centrala individuala a unui apartament de bloc din cauza lipsei de spațiu corespunzator pentru depozitarea lui.

O soluție care îmbina avantajele utilizarii gazelor naturale cu cele ale combustibililor lichizi o constituie gazele petroliere lichefiate (GPL), având însa dezavantajele ca la instalațiile mic-vrac este necesara umplerea la intervale scurte de timp a recipientului (din cauza faptului ca nu este utilizabila decât o cantitate de circa 60% din capacitatea totala a recipientului), iar la scaderea temperaturii scade si debitul de gaze care se vaporizeaza si pot fi utilizate.

Sursa de rezerva cea mai la îndemână o constituie energia electrica, la nivelul consumatorilor obisnuiți folosindu-se încălzirea individuala cu diverse aparate electrice. O cresterea nivelului de confort si, în paralel, o reducere a riscului de accidente si incendiu, o constituie apariția radiatoarelor electrice cu temperatura mai scazuta a sursei de caldura la care elementul încălzitor nu mai este incandescent.

Centralele termice funcționând cu energie electrica au puteri mari, pe care posturile de transformare, rețelele de distribuție si instalațiile interioare actuale nu le pot prelua, astfel încât pentru viitorul apropiat si, chiar la nivel mediu, nu se prevede o utilizare a energiei electrice pe scara larga pentru încălzire chiar în condițiile unei nivelari a costurilor diferitelor forme de energie .

Utilizarea diferitelor forme de energie regenerabila pentru încălzire trebuie susținuta, pentru o funcționare sigura, de sisteme care utilizeaza combustibilii clasici, în special cei fosili care pot fi stocați si care pot produce rapid debitul de caldura necesar.

Pompele de caldura încep sa capete o utilizare mai extinsa odata cu apariția pe piață a diverselor echipamente adecvate. Capacitatea lor termica este însa destul de redusa, fiind necesare spații pentru montarea schimbatoarelor de caldura în sol sau la nivelul apelor freatice precum si o izolare termica a cladirii mult superioara celei normata la ora actuala în țara noastra. Este important de verificat daca parametrii pentru care a fost

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	23
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

proiectata pompa corespund parametrilor existenți si/sau doriți în țara noastră (temperaturi minime, temperaturi interioare în încăperi, temperaturi ale solului si apei freatice).

Utilizarea energiei solare este cea mai la îndemână soluție la ora actuală în special pentru producerea apei calde menajere în perioada de vara. Cele trei variante principale de captatoare solare (cu funcționare gravitațională, la presiunea rețelei de apă, cu tuburi vidate) permit prepararea apei calde chiar si în perioada de iarnă sau când cerul este înnorat, prin prevederea unor surse de rezerva (încalzire cu combustibili fosili si/sau electrica). Încalzirea clădirilor este relativ greu de realizat, inclusiv pentru clădirile cu grad ridicat de vitrare, care pe timpul iernii vor primi o cantitate de căldură ce nu poate fi controlată, deci nici în concordanță cu necesarul termic, iar vara pereții vitrați (chiar protejați cu diverse sisteme) vor conduce la o încălzire excesivă a spațiilor, cu consumuri ridicate de energie electrică pentru climatizare.

Utilizarea energiei solare, ca si a celei utilizată în pompele de căldură, este dificil de realizat în condițiile locuințelor de tip bloc din țara noastră, astfel încât rămâne de utilizat la locuințele individuale si, eventual, cu un număr mic de apartamente, aceste sisteme presupunând orientare si însorire corespunzătoare, respectiv teren pentru amplasarea elementelor schimbătoare de căldură.

Protecția muncii si PSI

În timpul execuției lucrărilor hidrotehnice se vor respecta normele generale și specifice fiecărui domeniu de execuție utilitate, pentru a elimina eventualele accidente în muncă.

În perioada de execuție lucrări de asigurare utilității se vor prevedea măsuri de protecție în caz de incendiu și anume:

- pichete PSI complet echipate și ladă cu nisip;
- stingătoare portabile cu pulbere ACM, spumă chimică și CO₂;
- stingătoare carosabile de 50Kg. cu spumă chimică, cu pulbere ACM.

3.7. Protecția mediului

De pe amplasamentul aflat în studiu, tipurile de deșeuri generate, conform HG 856/2002, vor fi caracteristice activităților ce urmează a se desfășura, în :

1. Etapa de construire și amenajare a obiectivului
2. Etapa de exploatare propriu-zisă a obiectivului

Astfel, din prima etapă vor rezulta :

- deșeuri din construcții(17.01.07) : pământ, pietre, beton, cărămizi, țigle etc. – vor fi transportate și depozitate în amplasamentele destinate de către autoritățile locale depozitării deșeurilor rezultate din construcții.
- deșeuri municipale și asimilabile (20.03.01): hârtie și carton, sticlă, biodegradabile (resturi alimentare și vegetale), textile (lavete, etc.), materiale plastice (PET-uri, pungi, etc.).

Deșeurile vor fi colectate selectiv în euro-pubele. Deșeurile revalorificabile, cele de hârtie, cartonaj și materiale plastice vor fi predate pe baza unui contract, unei societăți specializate și autorizate în colectarea și transportul deșeurilor reciclabile, în vederea reintroducerii în circuitul economic.

Deșeurile nevalorificabile, vor fi colectate în vederea depozitării, pe baza unui contract ce va fi încheiat cu operatorul specializat și autorizat ce deservește zona.

Din etapa de exploatare propriu-zisă , deșeurile rezultate, vor fi :

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	24
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

- deșeuri municipale și asimilabile (20.03.01): hârtie și carton, sticlă, biodegradabile (resturi alimentare și vegetale), textile (lavete, etc.), materiale plastice (PET-uri, pungi, etc.).

Deșeurile vor fi colectate selectiv în euro-pubele. Deșeurile revalorificabile, cele de hârtie, cartonaj și materiale plastice vor fi predate pe baza unui contract, unei societăți specializate și autorizate în colectarea și transportul deșeurilor reciclabile, în vederea reintroducerii în circuitul economic.

Deșeurile nevalorificabile, vor fi colectate în vederea depozitării, pe baza unui contract ce va fi încheiat cu operatorul specializat și autorizat ce deservește zona.

- deșeuri de la separatorul de hidrocarburi (13.05.08) în urma procesului de pre-epurare a apelor uzate tehnologic și apele pluviale ce spală zona de parcare : nămol și hidrocarburi, va trebuie vidanțat și transportat periodic, pe baza unui contract încheiat cu o firmă specializată și autorizată.
- anvelope scoase din uz (16.01.03): vor fi predate în vederea eliminării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate.
- metale feroase (16.01.17): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate
- metale neferoase (16.01.18): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate
- acumulatori auto (16.06): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate
- uleiuri uzate de motor, de transmisie și de ungere (13.02): vor fi predate în vederea valorificării, pe baza unui contract unei societăți specializate și autorizate

3.8. Obiective de utilitate publică

Suprafața de teren ce se transferă în domeniul public în vederea viabilizării terenurilor din zona amplasamentului (realizarea circulațiilor în zonă – modernizarea celor existente și completarea acestora cu noi străzi) este de minim 35% din suprafața fiecărui lot/parcelă din zona P.U.Z., astfel: **MIN. 35% DIN S.LOT**

Cel mai important aspect pentru dezvoltarea localității în cazul de față este finalizarea obiectivelor de utilitate publică care să servească tuturor locuitorilor comunității, iar acestea sunt echipările edilitare și arterele de circulație. Ca urmare prioritatea demersurilor viitoare ale administrației publice va fi întocmirea de studii și documentații specifice asigurării cu echipare edilitară a tuturor gospodăriilor de pe raza comunei ca și finalizarea reabilitării și modernizării drumurilor existente.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Amenajările propuse se înscriu în și detaliază și corespund obiectivelor pe termen lung ale strategiilor la nivel local. Nu există restricții sau disfuncționalități în privința propunerilor avansate prin prezentul P.U.Z.

Multitudinea propunerilor din zona reglementată prin P.U.Z. arată intenția clară de revitalizare a zonei libere și reconversia acesteia în concordanță cu potențialul natural local și cu nevoile unui areal mai larg (județean) de dezvoltare durabilă.

Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	25
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE, COMUNA GURA RÂULUI
M E M O R I U G E N E R A L

Interventiile se înscriu în principal în următoarele categorii:

- valorificarea potențialului natural al zonei și al vecinătăților prin implementarea unor proiecte reprezentative la nivel județean (locuințe cu o arhitectură deosebită, unități de producție inovative în domeniul lor prin design și utilizare – clădiri verzi);
- îmbunătățirea relației zonei cu restul zonelor funcționale din comună și vecinătate, prin crearea de legături între acestea și vecinătăți;
- crearea unui spațiu public de calitate;
- creșterea gradului de interes față de zona studiată prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populația orașului și pentru turiști sau investitori, puternic specializate;
- îmbunătățirea tranzitului în zonă, pietonal/ velo / auto prin crearea de noi legături și traversări a barierelor naturale existente;
- creșterea și îmbunătățirea utilizării infrastructurii existente;
- înscrierea zonei într-un concept la o scară mai largă, de spina (rețea) verde conectată la zonele limitrofe.

Interventiile propuse se pot ordona astfel:

Pe termen scurt:

- ➔ crearea de noi traversări pietonale/ velo/ auto a întregii zone;
- ➔ introducerea transportului în comun;
- ➔ amenajarea de noi spații verzi, specializate.

Pe termen mediu:

- ➔ reabilitarea infrastructurii în întregime și completarea/dezvoltarea acesteia;
- ➔ dezvoltarea infrastructurii pentru funcțiunile nou-propuse și utilizarea surselor de energie regenerabilă;
- ➔ dezvoltarea funcțiunilor de agrement nou-propuse;
- ➔ eliminarea surselor de disconfort – noxe, praf, zgomot, depozitare deșeuri etc.

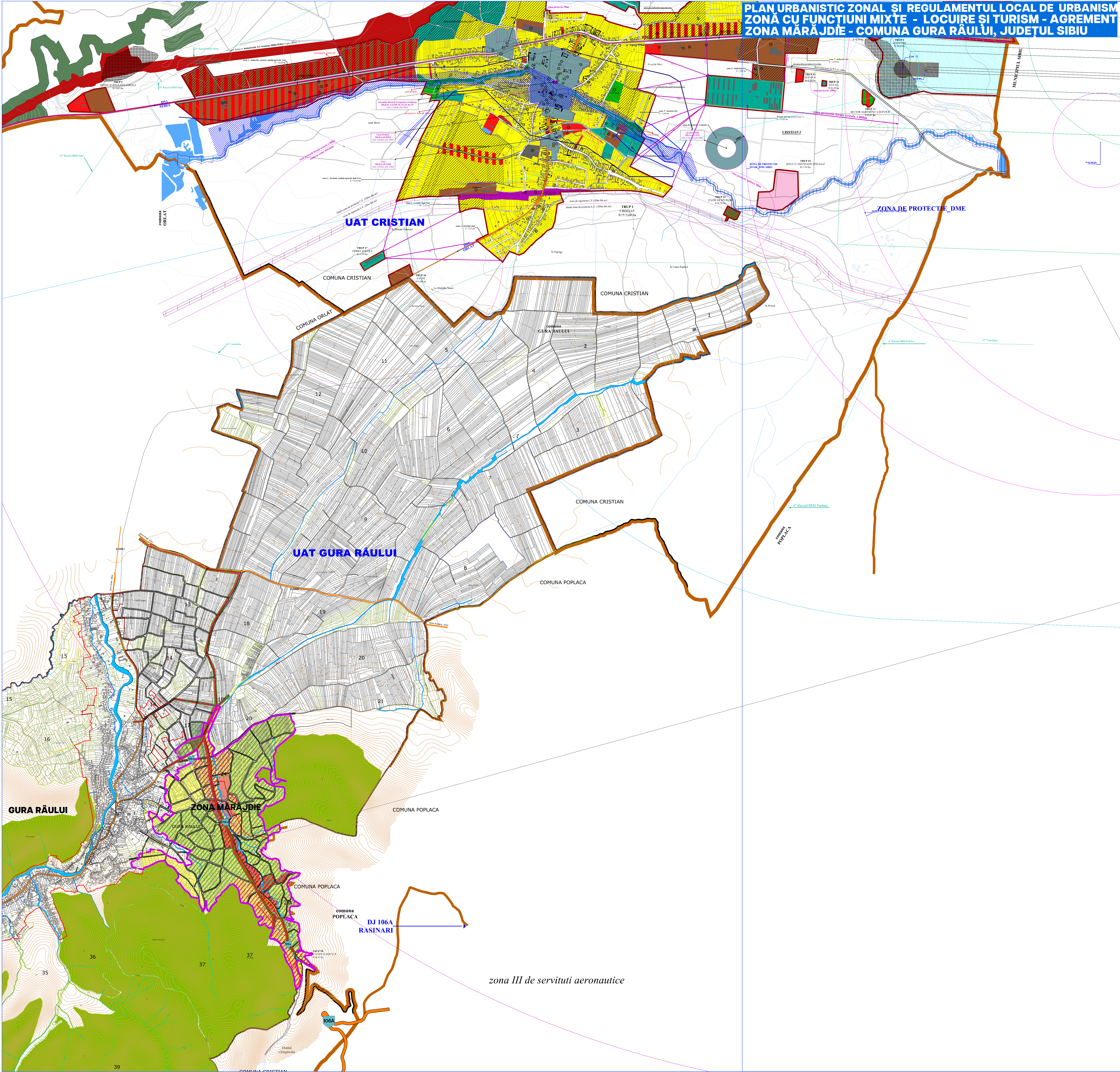
Propunerile din P.U.Z. urmăresc îmbunătățirea în general a calitatii spațiului urban și ridicarea nivelului de trai prin transformarea unui amplasament nefolosit într-o zonă atractivă totuși locuitorii comunei, cât și pentru vizitatori, deasemenea constituindu-se într-un nucleu de servicii și dotări necesar. În perioada următoare se vor elabora studii de fezabilitate pentru obiectivele care necesită astfel de procedură, conform R.L.U. din prezentul P.U.Z.. De asemenea se va pune accent pe promovarea caracterului dorit al zonei și impunerea noilor reglementări în viitoarele documentații de urbanism (Planul Urbanistic General este în fază de actualizare).

Prioritatea principală este aceea de revitalizare a unei zone cu potențial local și cu implicații la nivel județean.

Pentru atingerea obiectivelor se vor demara investiții din partea Consiliului Local sau a altor instituții de competență locală sau proiecte pentru finanțare cu fonduri structurale europene.

Întocmit,
Dr.,urb.-dipl., Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

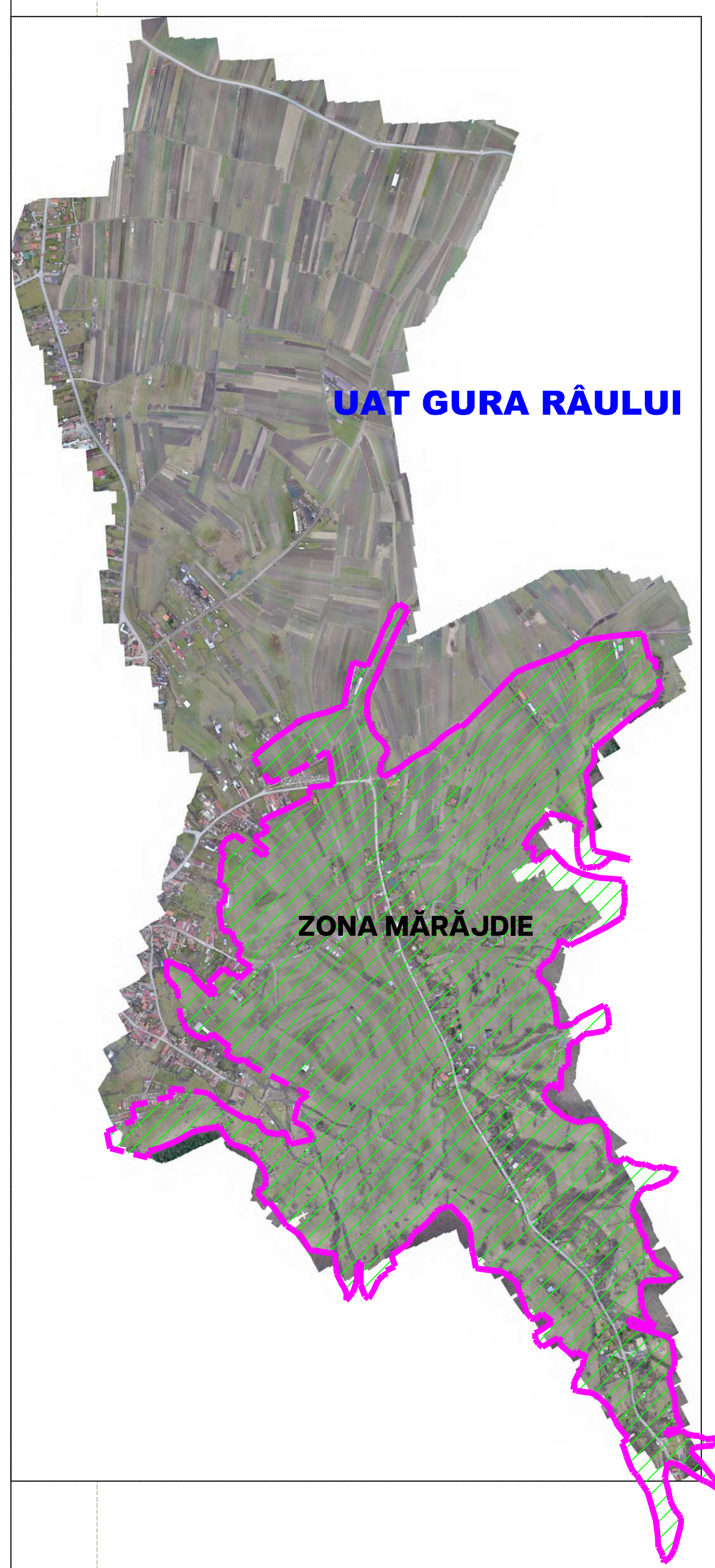
Proiectant General	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	26
Proiectant de specialitate	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L. București	Ver. 5 PUZ 2023/11



PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE - COMUNA GURA RĂULUI, JUDEȚUL SIBIU



LEGENDĂ	
LIMITE	
Ha./%	LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RĂULUI
138,60	LIMITA ZONEI CE A GENERAT P.U.Z. (ZONA MĂRĂJDIE)
	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT / TERENURI AFLATE ÎN INTRAVILAN

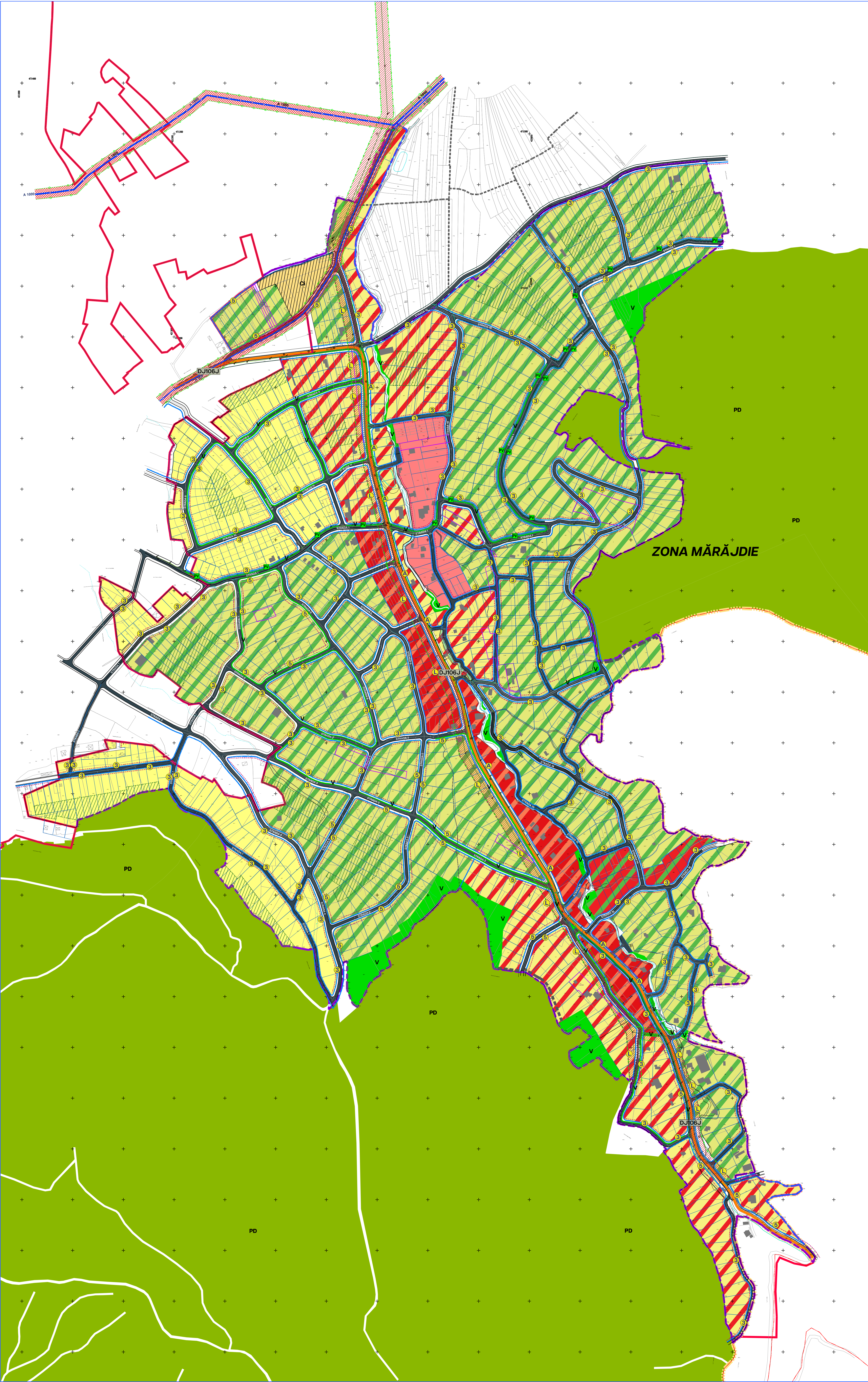


PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂRĂJDIE
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
COMUNA GURA RĂULUI, JUDEȚUL SIBIU

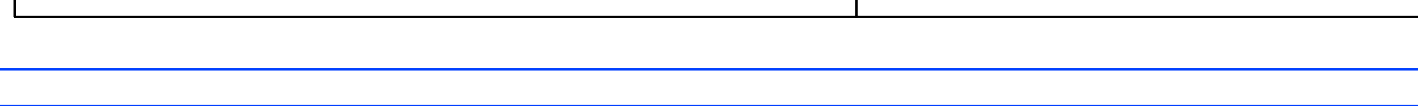
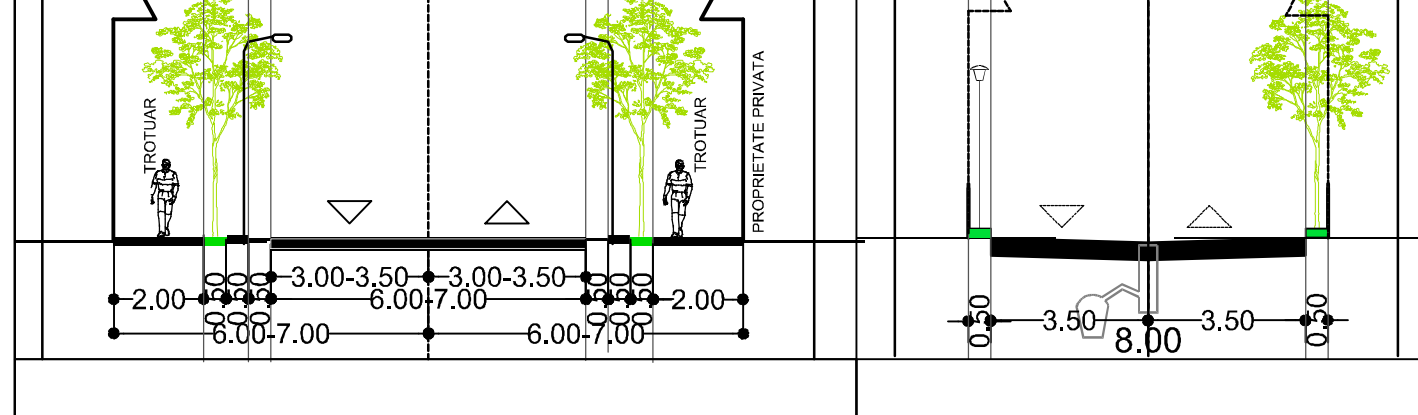
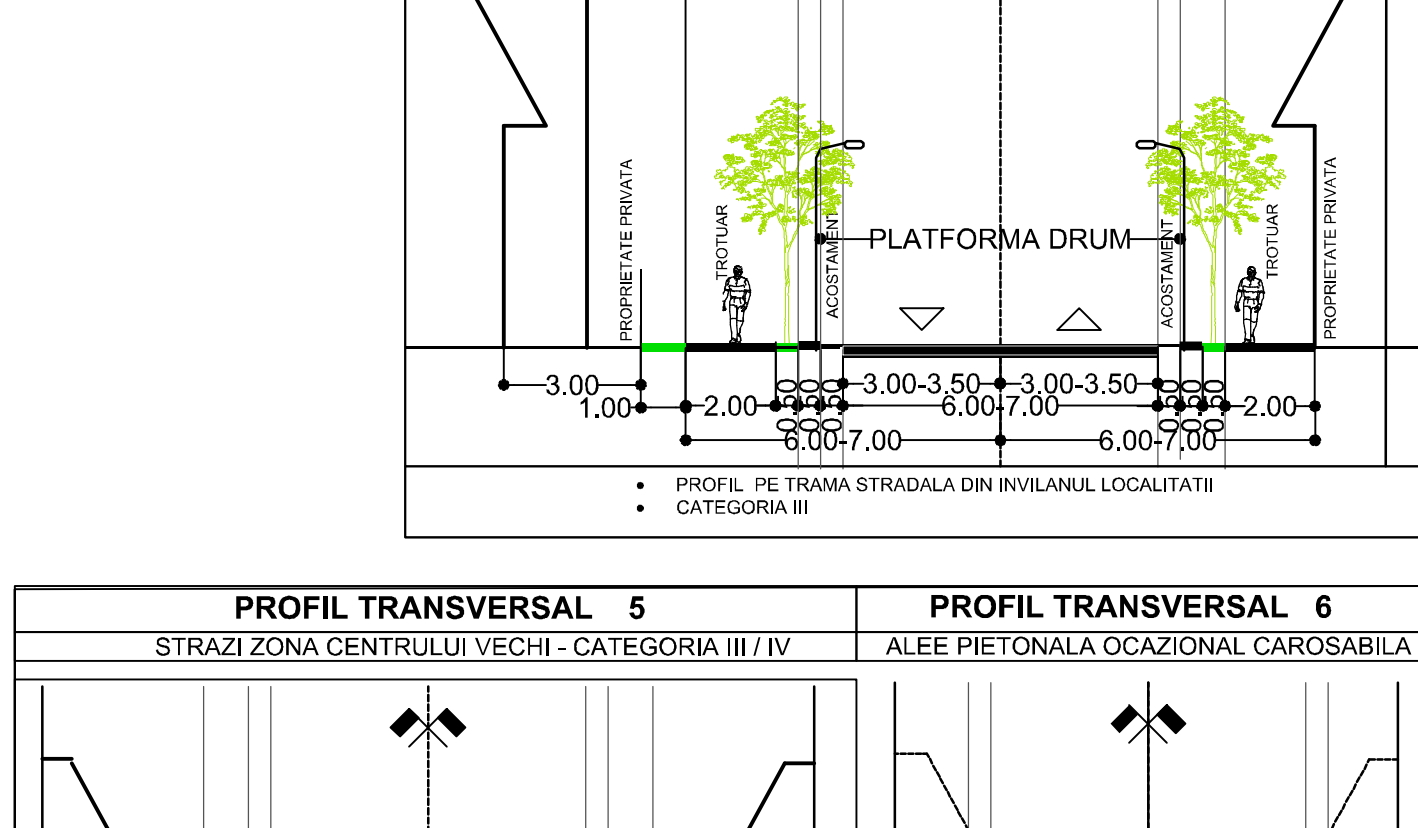
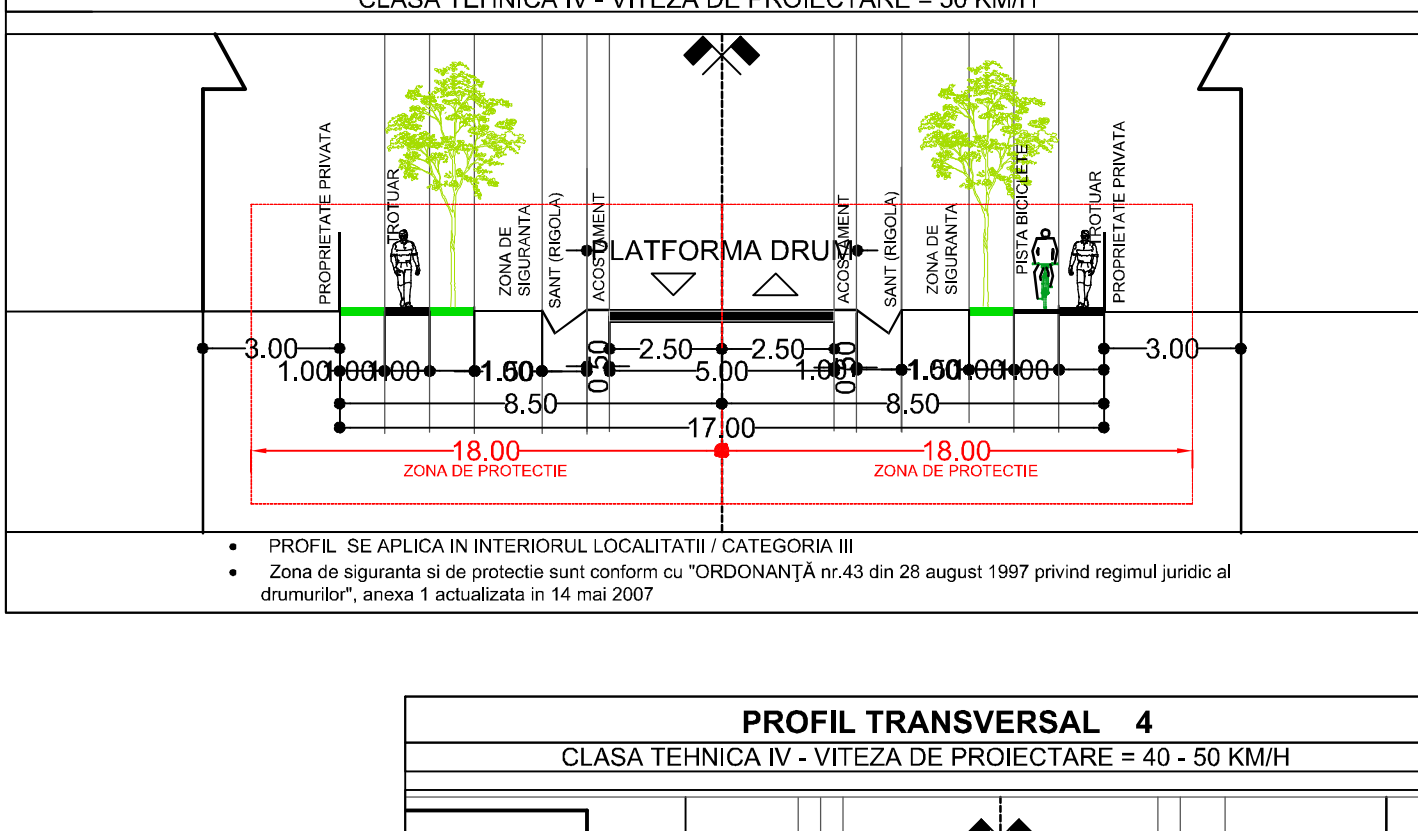
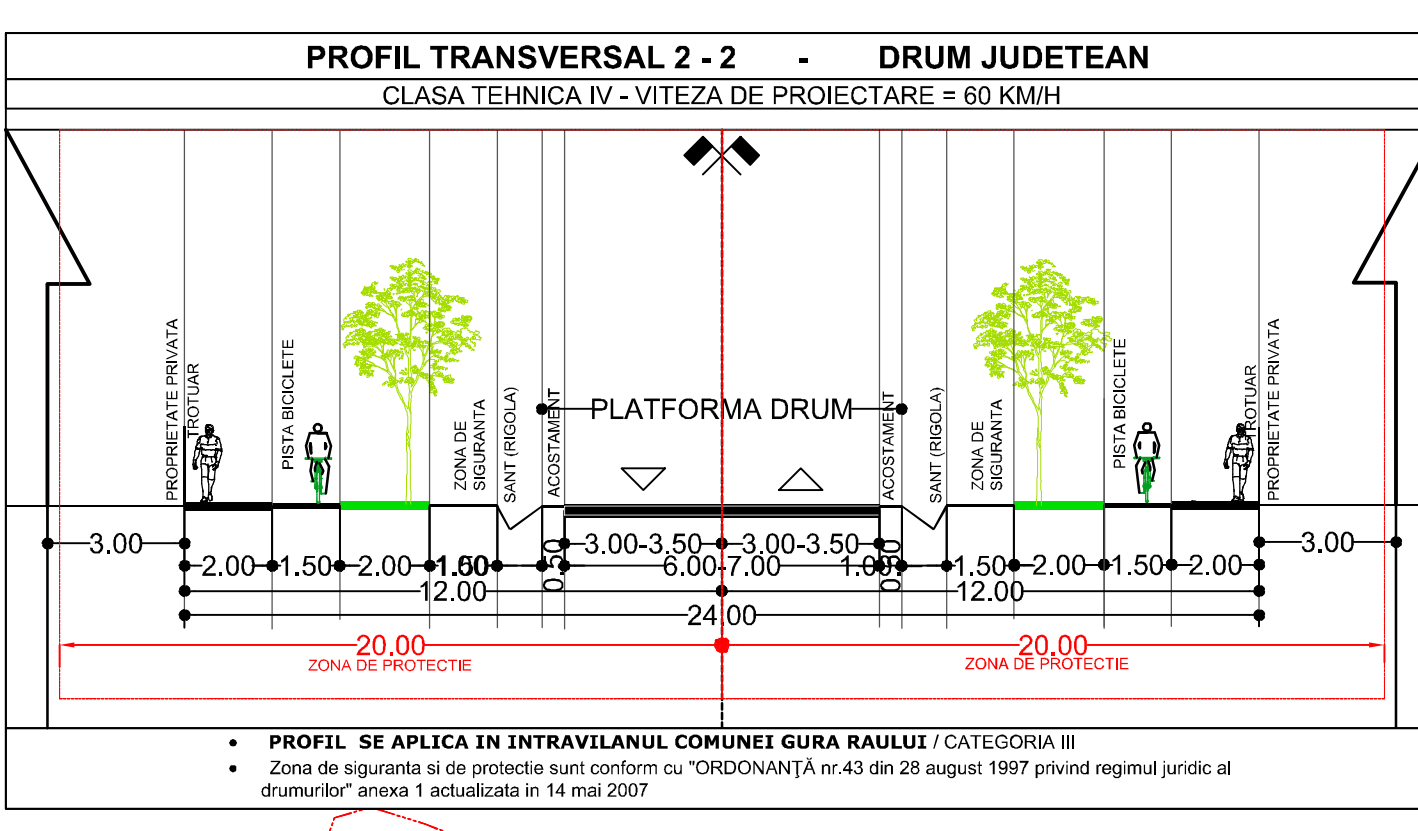
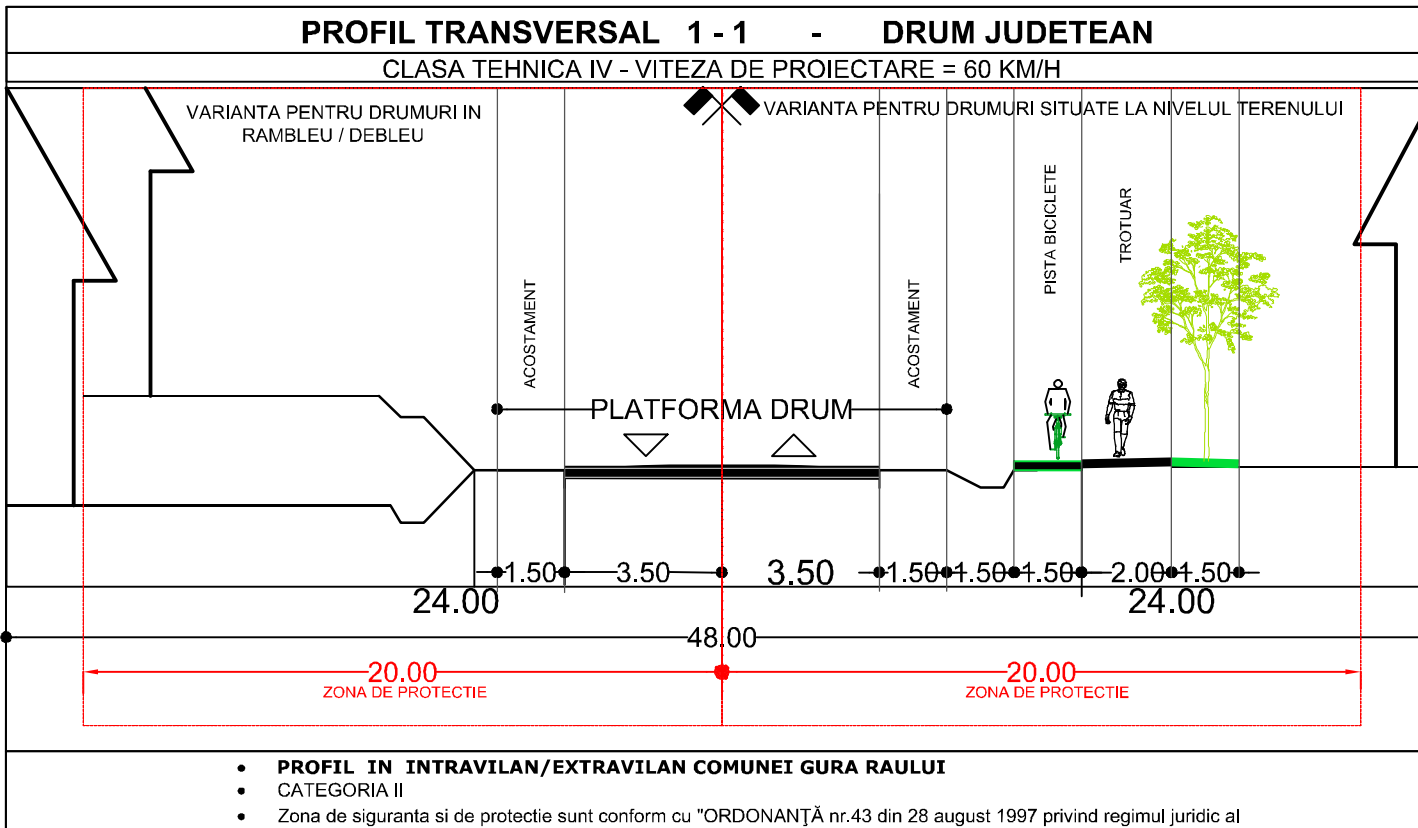
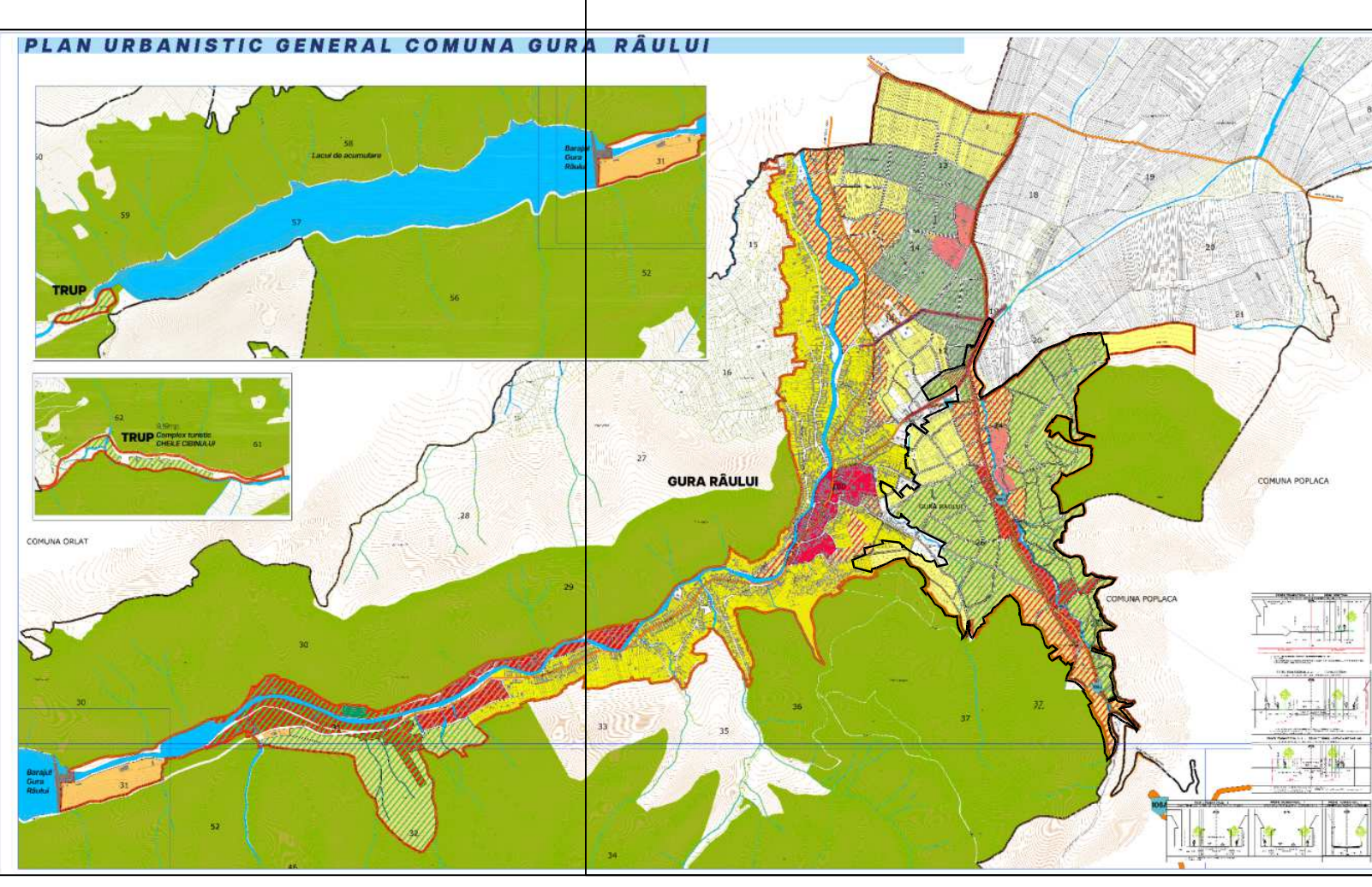
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

REZUMAT / DATA				
DIRECȚIA / REVIZIE				
VERIFICAT / SEMNATURA	dr.urb.-des. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU			
PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂRĂJDIE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT COMUNA GURA RĂULUI, JUDEȚUL SIBIU			
BENEFICIAR	PRIMĂRIA GURA RĂULUI			
PROIECTANT GENERAL	S.C. RAUMPLAN DESIGN S.R.L.			
PROIECTANT DE SPECIALITATE				
TITLUL PLANȘEI	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU			
DEF. PROIECT COMPLEX	dr.urb.-des. Vasile MOTCANU-DUMITRESCU	DATA SEMNĂTURII	SCALA	DATA
PROIECTAT	dr.urb.-des. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU		1:25000	NOI 2023
DESENAT	dr.urb.-des. Giga OLARIU-DUMITRU			
PROIECTARE DETALIE	Ing. Tudor DUMITRU-DUMITRESCU			
PROIECTARE PROIECTANT	Ing. Cristian GATA			
VERIFICAT	dr.urb.-des. Mihai MOTCANU-DUMITRESCU			
				ETAPA
				E3
				FAZA: P.U.Z.
				0
				914 x 1189 (A3)

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
ZONA MĂRĂJDIE - COMUNA GURA RĂULUI, JUDEȚUL SIBIU



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA GURA RĂULUI



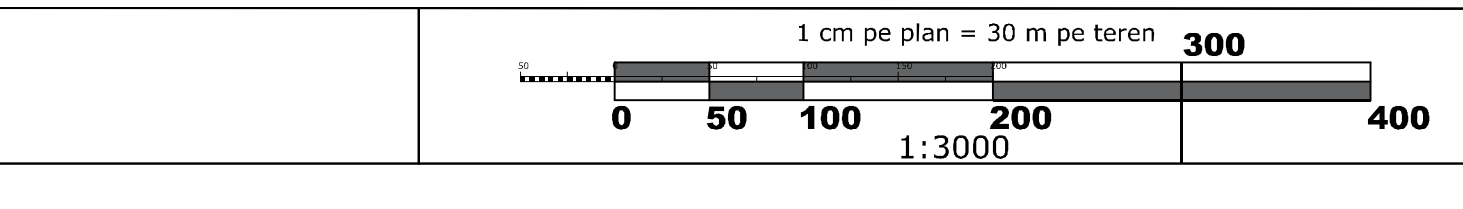
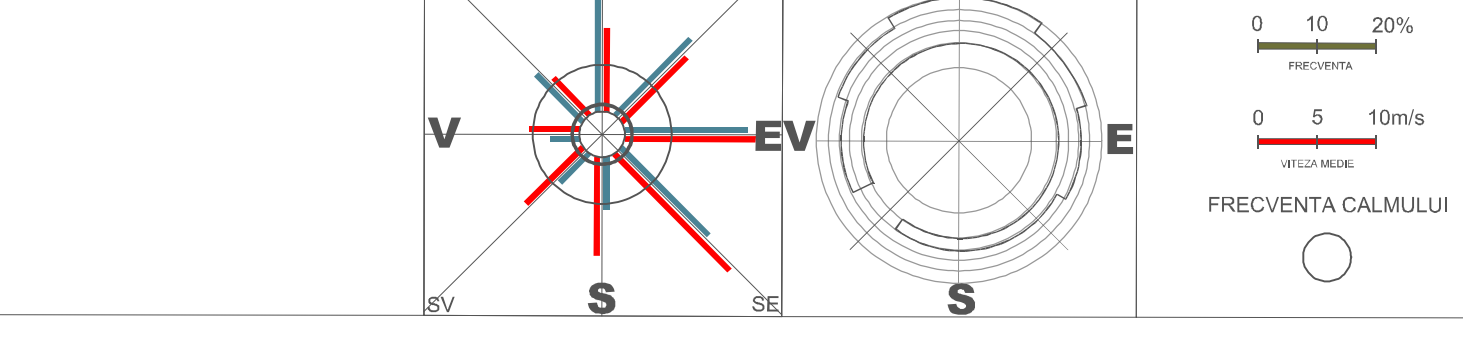
LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ UNITATE TERITORIAL-ADMINISTRATIVĂ DE BAZĂ - U.A.T. GURA RĂULUI
 - LIMITĂ ZONEI CE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITĂ UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ PROPUȘĂ
 - LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ**
- ZONE FUNCȚIONALE MIXTE**
- M1 ZONA INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ÎN LOCUIREA INDIVIDUALĂ
 - M2 ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERT CU PRODUSE LOCALE, AGRO- TURISM), AGREMENT
 - M3 ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT
 - M4 ZONA ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO- TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)
- ZONE FUNCȚIONALE OMOGENE**
- L14 ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P+2) LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE NECONSTITUTE (NOU PROPUSE)
 - IS/E ZONA SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE
 - IS/E ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMIR (EXTINDERE CAPACITĂȚI EXISTENTE)
- CIRCULAȚII**
- DRUM JUDEȚEAN
 - CIRCULAȚII CAROSABILE
 - CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE / PV - pistă velo)
 - SPATII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUĂRI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)
- CIRCULAȚII NOI PROPUSE PENTRU ACESIBILITATE ȘI CONFORMARE ZONE ÎNVECINATE**
- REGLEMENTĂRI**
- LOTURI NOI PROPUSE
 - ALINIERE MINIM ADMISĂ
 - CONSTRUIRE REȚEAȘĂ DE ALINIAMENT
 - RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - 5.00m / 3.00m
 - RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT - 10m (după caz) definită de zona de protecție L.E.A. (măsurată de la ...)
 - CONSTRUIRE LA ALINIAMENT
 - CONSTRUIRE LA ALINIAMENT - fără retragere
- ZONĂ DESTINATĂ GRĂDINILOR CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ A BUNURILOR DIN GOSPODĂRIE**
- zonal non-afectând - nu se permite autorizarea de construcții**
- LINEE ELECTRICE AERIANE 20KV EXISTENTE**
- ADUCȚIUNE APĂ BRUTĂ DN1000mm - administrată de SGA Sibiu**
- ADUCȚIUNE APĂ BRUTĂ DN600mm - administrată de Apă Canal Sibiu SA**
- ZONĂ DE PROTECȚIE ADUCȚIUNE APĂ BRUTĂ - 10,00m. stg/dr (HG.930/2005)**
- ZONĂ DE PROTECȚIE LINEE ELECTRICE AERIANE**
- PĂDURE**

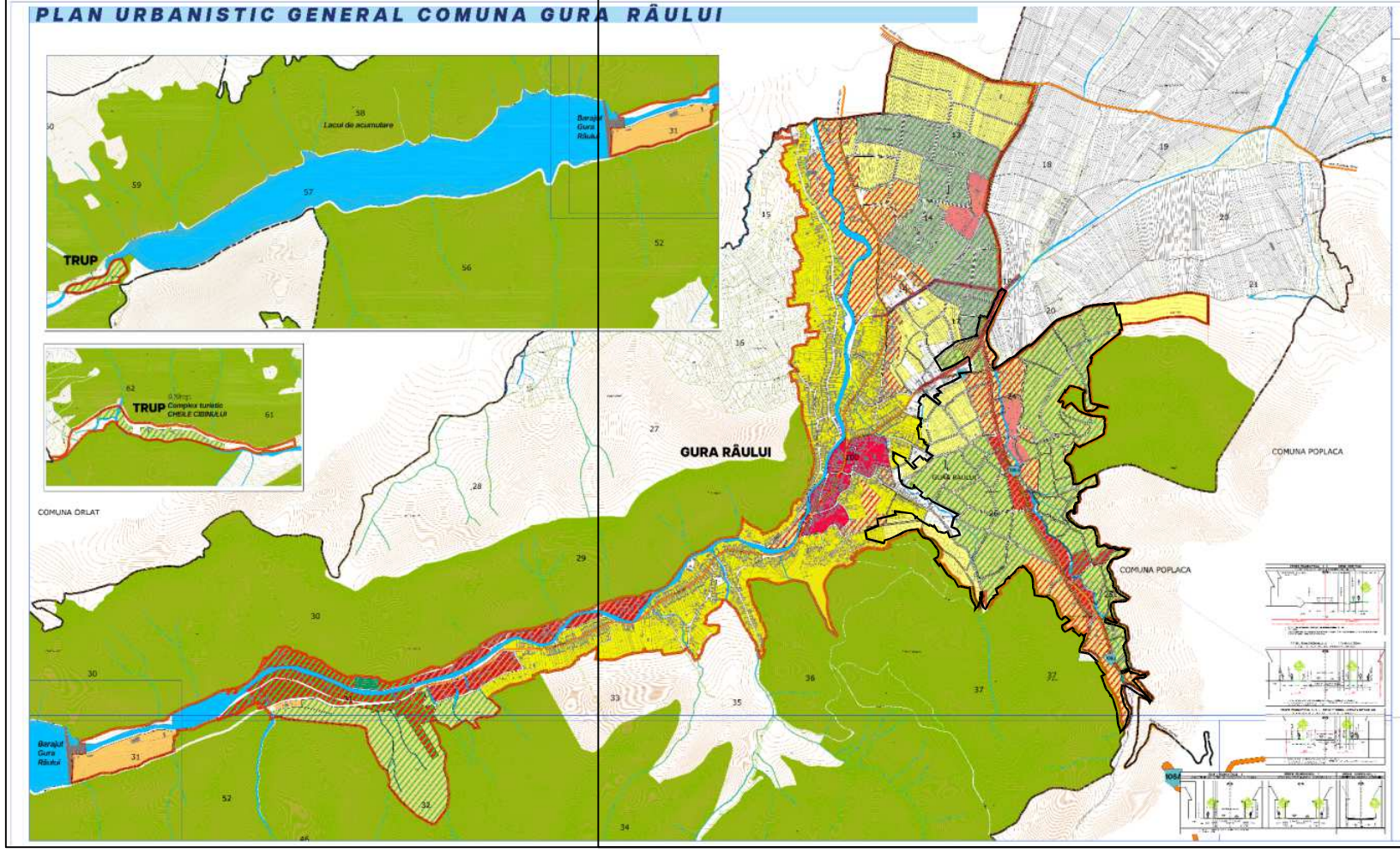
TABEL BILANT TERITORIAL									
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT									
ZONA MĂRĂJDIE									
Nivelul de dezvoltare									
TOTAL SUPRAFAȚĂ									
de care									
138.60									
SUBZONE FUNCȚIONALE									
P.O.T. (%)									
C.U.T.									
R.M.H.									
P+1									
HA									
%									
M1	ZONA INSTITUȚII, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE, AVÂND FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ÎN LOCUIREA INDIVIDUALĂ	35	1,0	H max. = 10m.	P+1	19.71	14.22		
M2	ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII TURISTICE, LOCUIRE, ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ, HOTEL, COMERT CU PRODUSE LOCALE, AGRO- TURISM), AGREMENT	30	1,5	H max. = 15m.	P+2+M	7.85	5.66		
M3	ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII EXCLUSIV PENTRU AGREMENT	40	1,0	H max. = 10m.	P+1+M	2.22	1.60		
M4	ZONA ACTIVITĂȚI TURISTICE (PENSUNI, CASE DE VACANȚĂ, CABANĂ), ACTIVITĂȚI AGRO- TURISTICE (INCLUSIV FERMĂ DE MICI DIMENSIUNI)	40	1,0	H max. = 10m.	P+1+M	74.88	54.03		
L14	ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (P+2) LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN ZONE NECONSTITUTE (NOU PROPUSE)	30	0,4	H max. = 6m.	P, P+M	13.60	9.96		
IS/E	ZONA SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	40	0,8	H max. = 8m.	P, P+1	4.57	3.30		
V	SPATII VERZI CU ACCES NELIMITAT (FĂȘII PLANTATE, SCUĂRI, ZONE DE PROMENADĂ ȘI BELVEDERE)					6.83	5.00		
CIRCULAȚII CAROSABILE / DRUM JUDEȚEAN D196J							1.23	0.89	
CIRCULAȚII CAROSABILE							5.31	3.83	
CIRCULAȚII PIETONALE (INCLUSIV PISTE PENTRU BICICLETE)							2.10	1.51	

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂRĂJDIE
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - AGREMENT
COMUNA GURA RĂULUI, JUDEȚUL SIBIU

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ



REVISIUNEA NR. 1 DATA 04.01.2024				
VERIFICAT / SEMNATURA	dr.urb.-ds. Mihaela MOTANU GUMTESCU			
PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂRĂJDIE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE ȘI TURISM - ACREMENT COMUNĂ GURA RĂULUI, JUDEȚ SIEBU			
BENEFICIAR	PRIMĂRIA GURA RĂULUI			
PROIECTANT GENERAL	S.C. RAUPLAN DESIGN S.R.L.		faumplan.ro	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	BUCUREȘTI		www.rauplan.ro	
TITLUL PLANȘII	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ			
SIF PROIECT COMPLEX	dr.urb.-dsd. Mihaela MOTANU GUMTESCU	LESTA SEMNATURĂ	SCALA 1:3000	DATA NOI.2023
PROIECTAT	dr.urb.-dsd. Mihaela MOTANU GUMTESCU		Logos 300	



1	4736.854	4736.851	1	26	4736.847	4736.849	158	4736.848	4736.846
2	4736.853	4736.852	2	27	4736.846	4736.848	159	4736.847	4736.845
3	4736.852	4736.851	3	28	4736.845	4736.847	160	4736.846	4736.844
4	4736.851	4736.850	4	29	4736.844	4736.846	161	4736.845	4736.843
5	4736.850	4736.849	5	30	4736.843	4736.845	162	4736.844	4736.842
6	4736.849	4736.848	6	31	4736.842	4736.844	163	4736.843	4736.841
7	4736.848	4736.847	7	32	4736.841	4736.843	164	4736.842	4736.840
8	4736.847	4736.846	8	33	4736.840	4736.842	165	4736.841	4736.839
9	4736.846	4736.845	9	34	4736.839	4736.841	166	4736.840	4736.838
10	4736.845	4736.844	10	35	4736.838	4736.840	167	4736.839	4736.837
11	4736.844	4736.843	11	36	4736.837	4736.839	168	4736.838	4736.836
12	4736.843	4736.842	12	37	4736.836	4736.838	169	4736.837	4736.835
13	4736.842	4736.841	13	38	4736.835	4736.837	170	4736.836	4736.834
14	4736.841	4736.840	14	39	4736.834	4736.836	171	4736.835	4736.833
15	4736.840	4736.839	15	40	4736.833	4736.835	172	4736.834	4736.832
16	4736.839	4736.838	16	41	4736.832	4736.834	173	4736.833	4736.831
17	4736.838	4736.837	17	42	4736.831	4736.833	174	4736.832	4736.830
18	4736.837	4736.836	18	43	4736.830	4736.832	175	4736.831	4736.829
19	4736.836	4736.835	19	44	4736.829	4736.831	176	4736.830	4736.828
20	4736.835	4736.834	20	45	4736.828	4736.830	177	4736.829	4736.827
21	4736.834	4736.833	21	46	4736.827	4736.829	178	4736.828	4736.826
22	4736.833	4736.832	22	47	4736.826	4736.828	179	4736.827	4736.825
23	4736.832	4736.831	23	48	4736.825	4736.827	180	4736.826	4736.824
24	4736.831	4736.830	24	49	4736.824	4736.826	181	4736.825	4736.823
25	4736.830	4736.829	25	50	4736.823	4736.825	182	4736.824	4736.822
26	4736.829	4736.828	26	51	4736.822	4736.824	183	4736.823	4736.821
27	4736.828	4736.827	27	52	4736.821	4736.823	184	4736.822	4736.820
28	4736.827	4736.826	28	53	4736.820	4736.822	185	4736.821	4736.819
29	4736.826	4736.825	29	54	4736.819	4736.821	186	4736.820	4736.818
30	4736.825	4736.824	30	55	4736.818	4736.820	187	4736.819	4736.817
31	4736.824	4736.823	31	56	4736.817	4736.819	188	4736.818	4736.816
32	4736.823	4736.822	32	57	4736.816	4736.818	189	4736.817	4736.815
33	4736.822	4736.821	33	58	4736.815	4736.817	190	4736.816	4736.814
34	4736.821	4736.820	34	59	4736.814	4736.816	191	4736.815	4736.813
35	4736.820	4736.819	35	60	4736.813	4736.815	192	4736.814	4736.812
36	4736.819	4736.818	36	61	4736.812	4736.814	193	4736.813	4736.811
37	4736.818	4736.817	37	62	4736.811	4736.813	194	4736.812	4736.810
38	4736.817	4736.816	38	63	4736.810	4736.812	195	4736.811	4736.809
39	4736.816	4736.815	39	64	4736.809	4736.811	196	4736.810	4736.808
40	4736.815	4736.814	40	65	4736.808	4736.810	197	4736.809	4736.807
41	4736.814	4736.813	41	66	4736.807	4736.809	198	4736.808	4736.806
42	4736.813	4736.812	42	67	4736.806	4736.808	199	4736.807	4736.805
43	4736.812	4736.811	43	68	4736.805	4736.807	200	4736.806	4736.804
44	4736.811	4736.810	44	69	4736.804	4736.806	201	4736.805	4736.803
45	4736.810	4736.809	45	70	4736.803	4736.805	202	4736.804	4736.802
46	4736.809	4736.808	46	71	4736.802	4736.804	203	4736.803	4736.801
47	4736.808	4736.807	47	72	4736.801	4736.803	204	4736.802	4736.800
48	4736.807	4736.806	48	73	4736.800	4736.802	205	4736.801	4736.799
49	4736.806	4736.805	49	74	4736.799	4736.801	206	4736.800	4736.798
50	4736.805	4736.804	50	75	4736.798	4736.800	207	4736.799	4736.797
51	4736.804	4736.803	51	76	4736.797	4736.799	208	4736.798	4736.796
52	4736.803	4736.802	52	77	4736.796	4736.798	209	4736.797	4736.795
53	4736.802	4736.801	53	78	4736.795	4736.797	210	4736.796	4736.794
54	4736.801	4736.800	54	79	4736.794	4736.796	211	4736.795	4736.793
55	4736.800	4736.799	55	80	4736.793	4736.795	212	4736.794	4736.792
56	4736.799	4736.798	56	81	4736.792	4736.794	213	4736.793	4736.791
57	4736.798	4736.797	57	82	4736.791	4736.793	214	4736.792	4736.790
58	4736.797	4736.796	58	83	4736.790	4736.792	215	4736.791	4736.789
59	4736.796	4736.795	59	84	4736.789	4736.791	216	4736.790	4736.788
60	4736.795	4736.794	60	85	4736.788	4736.790	217	4736.789	4736.787
61	4736.794	4736.793	61	86	4736.787	4736.789	218	4736.788	4736.786
62	4736.793	4736.792	62	87	4736.786	4736.788	219	4736.787	4736.785
63	4736.792	4736.791	63	88	4736.785	4736.787	220	4736.786	4736.784
64	4736.791	4736.790	64	89	4736.784	4736.786	221	4736.785	4736.783
65	4736.790	4736.789	65	90	4736.783	4736.785	222	4736.784	4736.782
66	4736.789	4736.788	66	91	4736.782	4736.784	223	4736.783	4736.781
67	4736.788	4736.787	67	92	4736.781	4736.783	224	4736.782	4736.780
68	4736.787	4736.786	68	93	4736.780	4736.782	225	4736.781	4736.779
69	4736.786	4736.785	69	94	4736.779	4736.781	226	4736.780	4736.778
70	4736.785	4736.784	70	95	4736.778	4736.780	227	4736.779	4736.777
71	4736.784	4736.783	71	96	4736.777	4736.779	228	4736.778	4736.776
72	4736.783	4736.782	72	97	4736.776	4736.778	229	4736.777	4736.775
73	4736.782	4736.781	73	98	4736.775	4736.777	230	4736.776	4736.774
74	4736.781	4736.780	74	99	4736.774	4736.776	231	4736.775	4736.773
75	4736.780	4736.779	75	100	4736.773	4736.775	232	4736.774	4736.772
76	4736.779	4736.778	76	101	4736.772	4736.774	233	4736.773	4736.771
77	4736.778	4736.777	77	102	4736.771	4736.773	234	4736.772	4736.770
78	4736.777	4736.776	78	103	4736.770	4736.772	235	4736.771	4736.769
79	4736.776	4736.775	79	104	4736.769	4736.771	236	4736.770	4736.768
80	4736.775	4736.774	80	105	4736.768	4736.770	237	4736.769	4736.767
81	4736.774	4736.773	81	106	4736.767	4736.769	238	4736.768	4736.766
82	4736.773	4736.772	82	107	4736.766	4736.768	239	4736.767	4736.765
83	4736.772	4736.771	83	108	4736.765	4736.767	240	4736.766	4736.764
84	4736.771	4736.770	84	109	4736.764	4736.766	241	4736.765	4736.763
85	4736.770	4736.769	85	110	4736.763	4736.765	242	4736.764	4736.762
86	4736.769	4736.768	86	111	4736.762	4736.764	243	4736.763	4736.761
87	4736.768	4736.767	87	112	4736.761	4736.763	244	4736.762	4736.760
88	4736.767	4736.766	88	113	4736.760	4736.762	245	4736.761	4736.759
89	4736.766	4736.765	89	114	4736.759	4736.761	246	4736.760	4736.758
90	4736.765	4736.764	90	115	4736.758	4736.760	247	4736.759	4736.757
91	4736.764	4736.763	91	116	4736.757	4736.759	248	4736.758	4736.756
92	4736.763	4736.762	92	117	4736.756	4736.758	249	4736.757	4736.755
93	4736.762	4736.761	93	118	4736.755	4736.757	250	4736.756	4736.754
94	4736.761	4736.760	94	119	4736.754	4736.756	251	4736.755	4736.753
95	4736.760	4736.759	95	120	4736.753	4736.755	252	4736.754	4736.752
96	4736.759	4736.758	96	121	4736.752	4736.754	253	4736.753	4736.751
97	4736.758	4736.757	97	122	4736.751	4736.753	254	4736.752	4736.750
98	4736.757	4736.756	98	123	4736.750	4736.752	255	4736.751	4736.749
99	4736.756	4736.755	99	124	4736.749	4736.751	256	4736.750	4736.748
100	4736.755	4736.754	100	125	4736.748	4736.750	257	4736.749	4736.747
101	4736.754	4736.753	101	126	4736.747	4736.749	258	4736.748	4736.746
102	4736.753	4736.752	102	127	4736.746	4736.748	259	4736.747	4736.745
103	4736.752	4736.751	103	128	4736.745	4736.747	260	4736.746	4736.744
104	4736.751	4736.750	104	129	4736.744	4736.746	261	4736.745	4736.743
105	4736.750	4736.749	105	130	4736.743	4736.745	262	4736.744	4736.742
106	4736.749	4736.748	106	131	4736.742	4736.744	263	4736.743	4736.741
107	4736.748	4736.747	107	132	4736.741	4736.743	264	4736.742	4736.740
108	4736.747	4736.746	108	133	4736.740	4736.742	265	4736.741	4736.739
109	4736.746	4736.745	109	134	4736.739	4736.741	266	4736.740	4736.738
110	4736.745	4736.744	110	135	4736.738	4736.740	267	4736.739	4736.737
111	4736.744	4736.743	111	136	4736.737	4736.739	268	4736.738	4736.736
112	4736.7								

ZONĂ DE PROTECȚIE LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ

		SCARA	DATA	ETAPA
		13:000	August 2022	E3
SEF PROJECT COMPLEX PROJECT AT	dr.urb-did, Mădălina MOTCAN-DUMITRESCU			
DESEANAT PROIECTARE REȚELE PROIECTARE CIRCULATĂ	drd.arih.urb. Gigi OLARIU-DUMITRIU ing. Teodor DUMITRU-DUMITRESCU ing. Cristian CATA			
VERIFICAT	dr.urb-didp, Mihai MOTCAN-DUMITRESCU			

13:000

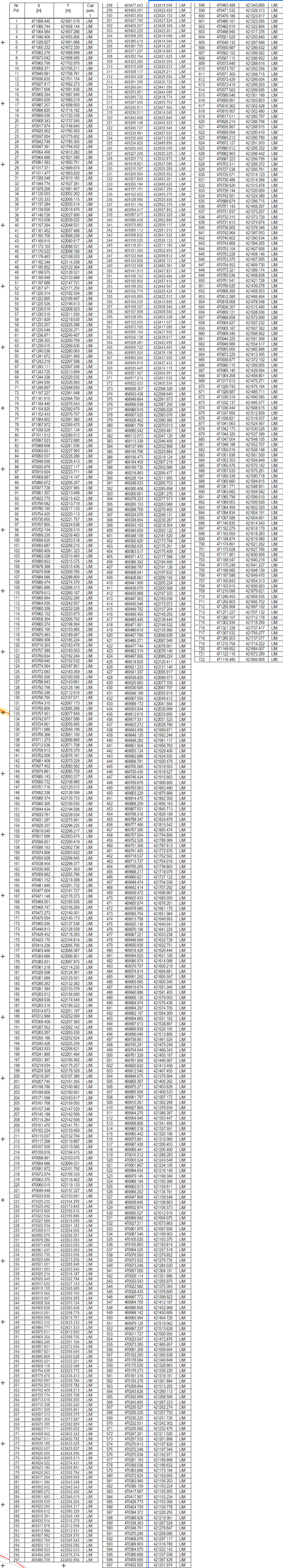
August 2022

E3

FAZA: P.U.Z.

 3

914 x 1810 (A0)



LOTURI NOU PROPUSE \ (1036 loturi)



MOTCANU-DUMITRESCU		
--------------------	--	--