

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**ELABORARE, AVIZARE ȘI APROBARE P.U.Z., ÎNTOCMIRE D.T.A.C. PENTRU
REALIZARE CAMPING, AMPLASARE BUNGALOURI, RULOTE AUTO ȘI
CORTURI**

STRADA TĂMAȘ NR. 6C, NR. C.F. 103636, ORAȘUL ZĂRNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

CUPRINS

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE	2
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3. DELIMITAREA SITULUI	2
1.4. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. ORAȘ ZĂRNEȘTI	3
1.5. SURSE DOCUMENTARE.....	4
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2. OCUPAREA TERENULUI.....	6
2.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
2.4. ECHIPAREA EDILITARĂ.....	7
2.5. REGIMUL JURIDIC	7
2.6. RIDICARE TOPOGRAFICĂ	7
2.7. CONDIȚII GEOTEHNICE	8
2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI.....	8
3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI.....	10
3.1. REGLEMENTĂRI	11
3.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI.....	14

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL "REALIZARE CAMPING, AMPLASARE BUNGALOURI, RULOTE AUTO ȘI CORTURI", conform C.U. nr. 148 din data 02.03.2021
ADRESA :	Strada Tămaș nr. 6C, nr. top. 10204/1, nr. C.F. 103636, orașul Zărnești, județul Brașov
BENEFICIAR:	MĂRGHIDAN LIVIU PETRIȘOR, Jilava, str. Ciulini nr. 29, județ Ilfov, CI seria IF nr. 301416, CNP 1710530461531
SPECIALITATEA:	Urbanism
FAZA:	P.U.Z., Studiu de Oportunitate
COD PROIECT :	PUZZAZBV/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:	AZDS DESIGN STUDIO S.R.L., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 38467829, J40/18830/2017 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan
DATA ELABORARII :	Iunie 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația pentru care se solicită eliberarea Avizului de Oportunitate propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului "REALIZARE CAMPING, AMPLASARE BUNGALOURI, RULOTE AUTO ȘI CORTURI", pe terenul identificat cadastral cu număr C.F. **103636**, situat pe strada Tămaș nr. 6C, zona Plaiul Foi, orașul Zărnești, județul Brașov.

1.3. DELIMITAREA SITULUI

Terenul studiat (format din două loturi), în suprafață totală de **8104,00 mp** (din acte și măsurători) este amplasat în vestul intravilanului orașului Zărnești, în zona Plaiul Foi.

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Tămaș/DE 3512 și a DE 3520/22/1. Strada Tămaș/DE 3512 este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil necorespunzător, de 7,63 metri în zona amplasamentului studiat. Drumul de Exploatare 3520/22/1 străbate terenul studiat de la sud la nord, creând astfel două loturi: lot 1 – 7760 mp și lot 2 – 344 mp.

Terenul are următoarele vecinătăți:

LA NORD	Domeniu privat – teren viran, nr. cad. 3513/2
LA VEST	Domeniu privat – teren viran, nr. cad. 3520/15, nr. cad. 3520/16, nr. cad. 3520/17
LA EST	Domeniu public – strada Tămaș/DE 3512
LA SUD	Domeniu privat – structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare P+1E, nr. cad. 110478, nr. cad. 116832, nr. cad. 110476



Imagine realizată din strada Tămaș

1.4. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. ORAȘ ZĂRNEȘTI

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat cu H.C.L. nr. 133/2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 241/18.12.2012, zona studiată se află încadrată în intravilanul localității, în **U.T.R. 30** – funcțiunile predominante sunt cele de locuit și de agrement cu dotările aferente. Pentru locuințe regimul de înălțime poate varia între S+P, S+P+1, S+P+M. Pentru dotările de cazare turistică regimul de înălțime poate varia între S+P, S+P+1-4. Construcțiile vor folosi panta terenului pentru a fi evitate dizlocările mari de pământ.

P.O.T. = 10%, C.U.T. = 0,30, SUTR 30 = 930,2 ha.



Sursa: Plan Urbanistic General oraș Zărnești – Planșa reglementări urbanistice – zonificare

Conform P.U.G. orașul Zărnești, terenul studiat se află încadrat în zona în limita căreia se poate construi doar pe bază de P.U.D./P.U.Z..

Prin Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat cu H.C.L. nr. 133/2002, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

Conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Orașului Zărnești 2015-2025, zona studiată este identificată ca fiind o zonă cu resurse turistice naturale importante care pot fi valorificate direct în activitatea de turism, constituind un pol de dezvoltare al localității ca destinație ecoturistică.

1.5. SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Studiu Oportunitate:

- Planul Urbanistic General al orașului Zărnești și R.L.U. aferent, aprobat;
- Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de ing. Illyes Janos;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat, precum și pe cele învecinate, până în anul 1990 au avut destinație agricolă. În perioada de după anul 1990, a început procesul de punere în posesie, în baza legii Fondului Funciar 18/1990. Acest proces este în curs de desfășurare și în prezent.

În vederea dezvoltării localității ca destinație turistică, odată cu reactualizarea Planul Urbanistic General al Orașului Zărnești, aprobat în anul 2002, zona Plaiul Foi, a fost introdusă în intravilanul localității având funcțiunile predominante de locuit și de agr ement cu dotările aferente.

Situată la poalele munților Piatra Craiului, zona studiată a devenit atractivă pentru construirea de locuințe individuale permanente și case de vacanță, precum și pentru structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de *locuire*, fiind compusă din locuințe permanente și case de vacanță, precum și din structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.



Ortofotoplan anul 2010

Sursa:Google Earth Pro



Ortofotoplan anul 2019

Sursa:Google Earth Pro

Având în vedere potențialul conferit de poziția geografică, teritoriul studiat a devenit tot mai atractiv pentru populație ca zonă de locuințe individuale permanente și case de vacanță, precum și pentru structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

În prezent, terenul este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată.

Terenul studiat nu prezintă caracteristici semnificative, care să fie relaționate cu evoluția localității.

POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul natural – la poalele masivului Piatra Craiului, baza de plecare spre cele mai importante trasee turistice ale acestuia.
- poziția favorabilă în cadrul orașului – în proximitatea vetrei orașului;
- prezența unor căi importante de circulație – DC50A;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;

- structurarea recentă a ariei ca zonă de locuire, cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.

Ținând cont de potențialul conferit de poziția în cadrul natural și al orașului, de geografia zonei, atractivitatea peisajului, ocuparea redusă a terenurilor, rezultă în mod evident subutilizarea terenurilor din zona studiată.

Astfel – completarea fondului construit existent cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural, creșterea calității imaginii arhitecturale ținând cont de valențele montane ale zonei, dar și reglementarea urbanistică coerentă a terenului, se constituie ca principale obiective ale proiectului.

2.2. OCUPAREA TERENULUI

Conform Extrasului de Carte Funciară eliberat de BCPI Zărnești, imobilul, situat în intravilanul orașului Zărnești, care face obiectul prezentei documentații are următoarele datele de identificare:

- nr. C.F.: 103636
- nr. topografic: 10204/1;
- suprafață teren: 8104 mp (lot 1 – 7760 mp și lot 2 – 344 mp);
- teren cu construcții – C1 – construcție anexă, SC 72 mp, SD 72 mp;
- proprietar: Mărghidan Liviu Petrișor.

Terenul în suprafață totală de 8104 mp (din acte și din măsurători) este în prezent ocupat de un corp de clădire – anexă gospodărească, aflat în stare bună, cu structură metalică, tip container, cu învelitoare din țiglă, pe șarpantă din lemn.

Terenul care face obiectul prezentului studiu **nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice** actualizată în 2015.

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona teritoriului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de OUG 154/2008) și Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea III – Arii protejate, în zona studiată este consemnat Situl de Importanță Comunitară **ROSCIO122 – Munții Făgăraș**.

În prezent, pe teritoriul studiat **nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică**.

Pe teritoriul studiat **nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare**.

BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ARIE TEREN	8104,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	72,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	72,00 mp	
P.O.T.	0,89 %	
C.U.T.	0,01 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME	00,00 %	00,00 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	0,00 %	0,00 mp
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	0,00 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	parter	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	6 metri	

2.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de *locuire*, fiind compusă din locuințe permanente și case de vacanță, precum și din structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

2.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu energie electrică.

2.5. REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren (lot 1 – 7760 mp și lot 2 – 344 mp) în suprafață totală de 8104 mp (din acte și din măsurători) și construcția C1 – anexă, este proprietatea dl. Mărghidan Liviu Petrișor, conform Actului notarial de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 649 din data 21.05.2020 la NP Barbu Maria Mădălina.

2.6. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. Illyes Janos, autorizat ANCPI seria RO-BV-F, nr. 0180/2014 .

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
193	451147.642	515260.596
139	451141.837	515224.293
600	451125.252	515161.715
601	451125.093	515160.320
602	451081.384	515170.360
603	451077.664	515180.194
604	451074.613	515187.562
605	451074.435	515187.993
606	451072.282	515192.471
607	451067.507	515200.904
608	451061.957	515210.832
609	451061.758	515211.187
610	451054.662	515224.550
611	451053.520	515226.701
612	451047.972	515236.131
613	451043.454	515243.917
293	451042.619	515245.535
614	451061.654	515256.877
615	451093.056	515262.651
270	451123.504	515269.220
616	451133.854	515271.526
617	451135.231	515267.696

2.7. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform studiului de fundamentare privind condițiile geotehnice aferent "Reactualizare P.U.G. Oraș Zărnești", prin sondajele executate în diferite puncte ale U.A.T.-ului, s-au întâlnit sub pătura de sol următoarea stratificație: prafuri argiloase-nisipoase, sau nisip fin argilos prăfos, amestecat la bază cu cantități apreciabile de nisip grosier și pietriș dominând ca întindere și grosime; depozite de pietrișuri și bolovănișuri incluse în nisip legate pe alocuri cu slab liant argilos.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 pentru zona localității Zărnești este $-1,10$ m.

Terenurile din zona studiată sunt bune de fundare, fiind amplasate pe suprafața teraselor unde adâncimea de fundare $D_f=1,20$ m (de la cota terenului natural), în depozitele de nisip cu pietriș și bolovăniș amestecate pe alocuri cu liant argilos. Pentru aceste terenuri se va lua în considerație presiunea convențională $P_{conv} = 300-480$ KPa pentru sarcinile fundamentale de calcul.

Conform „Normativului pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale, agrozootehnice și industriale” P.100/1-06-BC12-13/2006, orașul Zărnești se încadrează în zona seismică de calcul „C” având coeficientul de seismicitate $a_g = 0,20$ g și perioada de colț $T_c = 0,7s$. Conform prevederilor STAS 11100/1-1993, Zărneștiul se situează în zona de macroseismicitate gradul „VII”.

În privința riscului geomorfologic, conform PATJ Brașov și Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – zone de risc natural, teritoriul studiat se remarcă printr-un potențial mediu de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusă.

2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

În zona studiată au fost studiate următoarele categorii de probleme:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existența unor terenuri nereglementate urbanistic. ▪ Teren intravilan nevalorificat. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Întocmirea de planuri urbanistice pentru stabilirea parametrilor urbanistici care să permită utilizarea coerentă a terenurilor din zona studiată; ▪ Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și structuri de primire turistică; ▪ Valorificarea terenurilor virane.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lipsa spațiilor verzi publice plantate, amenajate corespunzător; ▪ Lipsă locuri de joacă publice pentru copii. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crearea de spații verzi publice plantate cu arbori și arbuști; ▪ Crearea de locuri de joacă pentru copii, publice.

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none">Străzi cu profil necorespunzător: str. Tămaș/DE 3512 și a DE 3520/22/1;	<ul style="list-style-type: none">Modernizarea profilului stradal al str. Tămaș/DE 3512 și a DE 3520/22/1;
ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none">Infrastructură edilitară nedezvoltată corespunzător.Iluminat public inexistent.	<ul style="list-style-type: none">Extinderea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare în toată zona studiată.Instalarea iluminatului stradal.
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none">Inexistența sistemului centralizat de canalizare.	<ul style="list-style-type: none">Extinderea rețelei de canalizare centralizată pe întreg teritoriul studiat;Încurajarea utilizării microstațiilor de epurare a apelor reziduale pentru toate investițiile din zonă până la realizarea sistemului centralizat de canalizare.
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none">Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată.	<ul style="list-style-type: none">Încurajarea dezvoltării zonei studiate ca zonă de locuințe, structuri de primire turistică și servicii.

Pe terenul studiat nu au fost identificate disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse.

3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea unui ansamblu de clădiri, cu regim maxim de înălțime de P+2E, cu funcțiune de structuri de primire turistică, pe parcela din strada Tămaș nr. 6C, identificată cadastral cu numărul 103636.

În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. "REALIZARE CAMPING, AMPLASARE BUNGALOURI, RULOTE AUTO ȘI CORTURI", în strada Tămaș nr. 6C, nr. cad. 103636, zona Plaiul Fcii, or. Zărnești, jud. Brașov.

Finanțarea investiției propuse "REALIZARE CAMPING, AMPLASARE BUNGALOURI, RULOTE AUTO ȘI CORTURI", în strada Tămaș nr. 6C, nr. cad. 103636, or. Zărnești, cade în sarcina beneficiarului.

Prezenta documentație nu solicită derogări de la prevederile P.U.G. orașul Zărnești. Investiția se integrează în prevederile urbanistice ale U.T.R. 30, aceasata propune păstrarea funcțiunii și a indicatorilor urbanistici.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

Prin prezentul proiect nu sunt propuse investiții care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

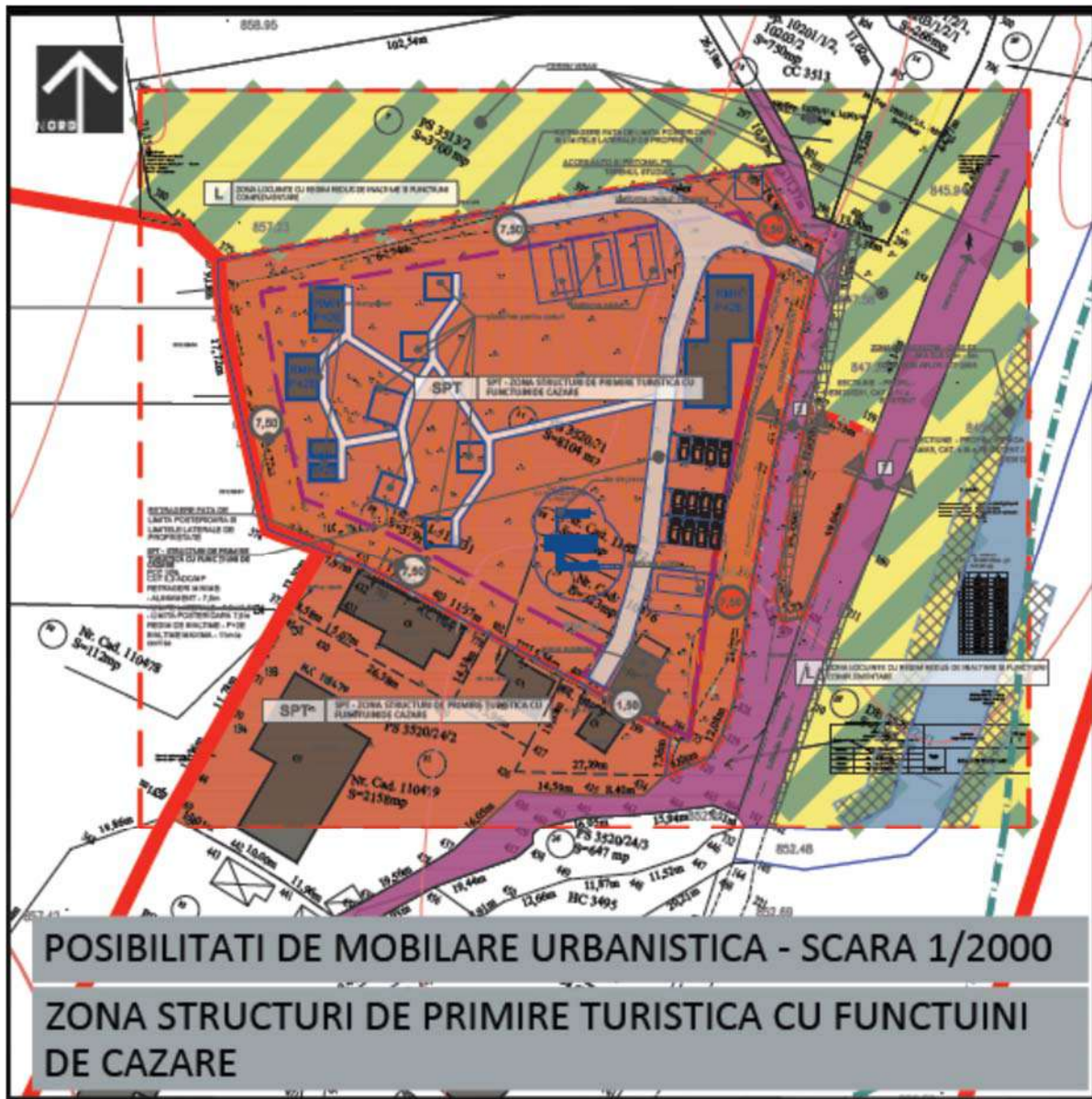
De către inițiatorul prezentului P.U.Z. vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

- Realizarea investiției propuse prin prezentul proiect.
- Racordarea și branșare la rețelele edilitare.
- Realizare accese auto și pietonale pe parcela studiată din drumul public – strada Tămaș.

CATEGORIE DE INTERVENȚIE:

- Stabilirea modului de utilizare al terenului.
- Încadrarea fondului construit nou în cel vechi.

Beneficiariul dorește să construiască un ansamblu turistic format din mai multe structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (bungalouri și camping) și dotări specifice, respectând Ordinul 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism, privind clasificarea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.



3.1. REGLEMENTĂRI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenul în suprafață de 8104 mp din strada Tămaș nr. 6C, care constituie obiectul prezentei documentații este construibil cu condiția respectării regulamentului de mai jos:

UTILIZĂRI ADMISE:

- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare: camping, bungalow, etc.
- ⇒ Echipamente publice specifice funcțiunii de cazare și turism;
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, platforme pentru rulote auto și corturi, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc de poluare pentru apă, sol, aer;
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- ⇒ Sunt interzise funcțiunile industriale;
- ⇒ Sunt interzise fermele zootehnice.

RETRAGERILE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE:

Construcțiile propuse, situate pe strada Tămaș nr. 6C, pe terenul cu o suprafață totală de 8104 mp, conform actelor de proprietate, se înscrie într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și alinieri, conf. Planșei de Reglementări Urbanistice astfel:

Față de limita estică	Clădirile vor fi dispuse cu o retragere de minim 7,50 metri , față de aliniament.
Față de limita vestică	Clădirile vor fi dispuse cu o retragere de minim 7,50 metri , față de limita posterioară
Față de limita sudică	Clădirile noi vor fi dispuse cu o retragere de minim 7,50 metri , față de limita lateral-stânga Clădirea existentă pe teren C1 – anexă este dispusă cu o retragere de minim 1,5 metri , față de limita lateral-stânga
Față de limita nordică	Clădirile vor fi dispuse cu o retragere de minim 7,50 metri , față de limita lateral-dreapta

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă **P+2E** (11,00 metri la cornișă);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat sau cuplat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.

ASPECTUL EXTERIOR:

Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de bună calitate, conform legislației în vigoare.

ECHIPARE EDILITARĂ:

- ⇒ Este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate.
- ⇒ Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, se vor aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.

- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE:

- ⇒ Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din strada Tămaș/DE 3512 și a DE 3520/22/1, pe latura estică a terenului.
- ⇒ Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 3,50 metri.
- ⇒ Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,00 metri.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta terenului studiat, la nivelul solului.
- ⇒ Pentru funcțiunea de cazare, este necesar să se prevadă un loc de parcare la 2 locuri de cazare.
- ⇒ Pentru salariați/aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 20% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare.

BILANȚ TERITORIAL:

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, după cum urmează:

BILANȚ COMPARATIV				
	EXISTENT		PROPUȘ	
ARIE TEREN	8104,00 mp		8104,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	72,00 mp		810,40 mp	
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	72,00 mp		2431,20 mp	
P.O.T.	00,89 %		10,00 %	
C.U.T.	00,01 ADC/mp teren		0,30 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE	0,00%	00,00 mp	2431,20 mp	30,00 %
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFU, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ)	0,00%	00,00 mp	810,40 mp	10,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	00,00 mp	4052,00 mp	50,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	parter		P+2E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	6 m		11 m la cornișă	

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări;
- ⇒ Procentul de ocupare a terenului (**P.O.T.**) = **maximum 10%** pentru parcela reglementată.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. maxim = 0,30 ADC/mp teren** pentru parcela reglementată.

3.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI

În urma analizei situației existente și a propunerilor de amenajare și dotare a terenului, se poate afirma că funcțiunea propusă se va integra în mediul construit datorită amplasării corespunzătoare în spațiul urban existent.

Construcțiile propuse păstrează funcțiunile admise în cadrul U.T.R. 30 și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zona studiată. Prin soluția arhitecturală adoptată, clădirile vor avea o poziție discretă în cadrul zonei, creând un ansamblu care se va integra în tendințele de dezvoltare ale zonei studiate.

Noua investiție va completa imaginea urbană a zonei și va aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin arhitectura și prin calitatea materialelor de finisaj, precum și amenajările exterioare, investiția, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban și construit.

Actualmente, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural. Investiția propusă, cu funcțiune de ansamblu turistic, va respecta caracterul zonei.

De asemenea, noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de aprox. 50% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Respectarea reglementărilor urbanistice cuprinse în prezenta documentație permit realizarea unor construcții definitive în condiții optime. Ținând cont de funcțiunile terenurilor învecinate, apreciem că investiția nu va genera discomfort pentru utilizatorii parcelelor învecinate. Noile construcții vor contribui la ameliorarea imaginii urbane a zonei studiate.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că ansamblul, cu funcțiunea de turism și agrement, propus se integrează în zona studiată iar investiția este oportună dezvoltării și creșterii atractivității zonei.

Conform P.U.G. orașul Zărnești, terenul studiat se află încadrat în zona în limita căreia se poate construi doar pe bază de P.U.D./P.U.Z..

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

AZDS DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărășan Mihai Andrei