

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

**CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL**

STRADA BRANULUI FN, NR. CAD. 115860, ORAȘUL ZĂRNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

AUGUST 2021

CUPRINS

1. INTRODUCERE	2
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	6
2.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	7
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4. CIRCULAȚIA	8
2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	10
2.7. PROBLEME DE MEDIU	10
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
2.9. REGIMUL JURIDIC.....	12
2.10. RIDICARE TOPOGRAFICĂ.....	12
2.10. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	14
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	15
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE.....	15
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	15
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	16
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI	16
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	18
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	20
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	20
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	21

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL", conform C.U. nr. 121 din data 23.02.2021
ADRESA:	Strada Branului fn, nr. cad. 115860, orașul Zărnești, județul Brașov
BENEFICIAR:	Anganu Gabriel-Ilie, sat Bunești nr. 74, județ Brașov, CI seria BV nr. 935033, CNP 1810411082890
SPECIALITATEA:	Urbanism
FAZA:	P.U.Z. propriu-zis
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 ELABORĂRII :	August 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului: "CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL", pe terenul identificat cadastral cu numărul **115860**, situat pe strada Branului fn, localitatea Tohanu Nou, orașul Zărnești, județul Brașov, conforme cu **Avizul de Oportunitate nr. 01** din data 02.04.2021, eliberat de Primăria Orașului Zărnești.

Obiectul proiectului îl constituie reglementarea urbanistică a terenului studiat. Beneficiarul dorește să construiască un ansamblu turistic format din mai multe structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (case de vacanță și pensiune/hotel) și alimentație publică (restaurant, cofetărie), precum și un spațiu comercial pentru desfacerea produselor locale.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea proiectului P.U.Z. "CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL" a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului și a zonei aferente, adecvată funcțiunii propuse cu protejarea vecinătăților.

Se solicită tratarea următoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea funcțională;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- organizarea acceselor pe parcelă;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- modernizarea circulației existente și posibilități de extindere a rețelei stradale;

- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcarii și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Scopul studiului este stabilirea acțiunilor, a priorităților și a reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona delimitată în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești, aprobat.

Proiectul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 121** din data 23.02.2021 și **Avizul de Oportunitate nr. 01** din data 02.04.2021, ambele eliberate de Primăria Orașului Zărnești.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

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. 35** – *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. = 35%, C.U.T. = 0,85, SUTR 35 = 194,50 ha.

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.

OBIECTIVELE P.U.Z.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism pentru terenul studiat și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accesuri, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.)
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

- Planul Urbanistic General al orașului Zărnești și R.L.U. aferent, aprobat;
- Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de ing. Vasiliu Cravelos Ciprian;
- Studiu geotehnic al terenului, elaborat de ing. geolog Anca Miruna Păduroiu;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat, precum și pe cele învecinate de pe aceeași parte a străzii Branului, până în anul 2005 au avut destinație agricolă. Ulterior, între 2005–2010, a început procesul de dezvoltare al zonei, apărând primele clădiri cu diverse funcțiuni: locuințe, depozitare și servicii de-a lungul străzii. Vis-a-vis de terenul studiat, există un pâlc de locuințe individuale ce datează de dinaintea anilor '90.

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 2011

Sursa:Google Earth Pro



Ortofotoplan anul 2021

Sursa:Google Earth Pro

Având în vedere poziția avantajoasă din cadrul localității, dar și în proximitatea Castelului Bran, zona studiată a devenit atractivă pentru construirea de locuințe de vacanță și 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 localității;
- prezența în apropiere a unor căi importante de circulație;
- legătura facilă cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă de locuire (permanentă sau temporară), cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul localității, proximitatea Castelului Bran, de buna deservire cu utilități și căile de transport, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – dezvoltarea fondului construit cu clădiri noi, performante din punct de vedere structural și arhitectural dar și creșterea calității imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat, în suprafață totală de **9037,00 mp** este amplasat în sud-estul intravilanului orașului Zărnești, în trupul Tohanu Nou.

Terenul are următoarele vecinătăți:

LA NORD-EST	Domeniu privat – locuință P+2E+M, nr. cad. 117686
LA NORD-VEST	Domeniu public – Râul Turcu
LA SUD-EST	Domeniu public – strada Branului/ DN 73/E574
LA SUD-VEST	Domeniu privat – teren liber de construcții, necadastrat



Imagine realizată din strada Branului/DN 73/E574

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Branului/DN 73/E 574. Strada Branului/ DN 73/E 574 este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil corespunzător, de 18,75 metri în zona amplasamentului studiat.

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

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate în proximitatea terenului sau pe amplasament. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă și anume: MORANI IMPEX, ELECTRICA, DISTRIGAZ REȚELE, TELEKOM.

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.

În proximitatea zonei studiate mai sunt prezente funcțiuni de *comerț, industrie/depozitare și servicii*.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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 O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

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**.

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

CONDIȚII GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic întocmit de GEOCAD AMD S.R.L., pentru terenul studiat, reies următoarele concluzii și recomandări:

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafața semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
- Conform normativului P 100/1-2013 – zona teritoriului României în termeni de valori de varf ale accelerației terenului de proiectare ($ag=K_s \cdot g$) pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, orașul Zărnești se încadrează la $K_s=0,20$, iar conform zonării teritoriului României în raport de valorile perioadei de control (de colt) la $T_c=0,7$.
- În subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, în condiții specifice (dizolvare datorate infiltrării apelor sau socuri seismice) ar putea să dea deformatii nedorite la suprafața terenului.
- Riscul geotehnic este redus, deci amplasamentul poate fi încadrat în: categoria geotehnică 1.
- Apa subterană este prezentă în sol la adâncimi de 6,00m.
- Categoria geotehnică a fiecărui amplasament va fi stabilită în funcție de tipul construcțiilor care se vor proiecta și de datele obținute din foraje.
- Amplasamentul studiat este în general favorabil amplasării construcțiilor.

- Fundarea constructiilor se poate realiza direct pe orizontul de pietris cu nisip la minim 1,20m adancime fata de nivelul actual al solului in functie de regimul de inaltime al acestora.
- Presiunea conventionala recomandata pentru alcatuirea pamanturilor din zona studiata e conform NP112/2014: $p_{conv} = 300kPa$ – (pentru fundatii cu adancime $D_f = 2,00m$ si latime $B = 1,00m$).

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Branului/DN 73/E574. Strada Branului/DN 73/E574 este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil corespunzător, de 18,75 metri în zona amplasamentului studiat.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare. Traficul auto în zona studiată este intens și preponderent de tranzit între două localități – Bran și Râșnov.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, ASPECTE FORMAL-VOLUMETRICE

Conform Extrasului de Carte Funciară eliberat de BCPI Zărnești, imobilul care face obiectul prezentei documentații are următoarele date de identificare:

- nr. cadastral și topografic: 115860;
- suprafață teren: 9037 mp;
- teren liber de construcții;
- categoria de folosință: fâneată – 8670 mp și neproductiv – 367 mp;
- proprietar: soții Anganu Gabriel-Ilie și Anganu Rodica.

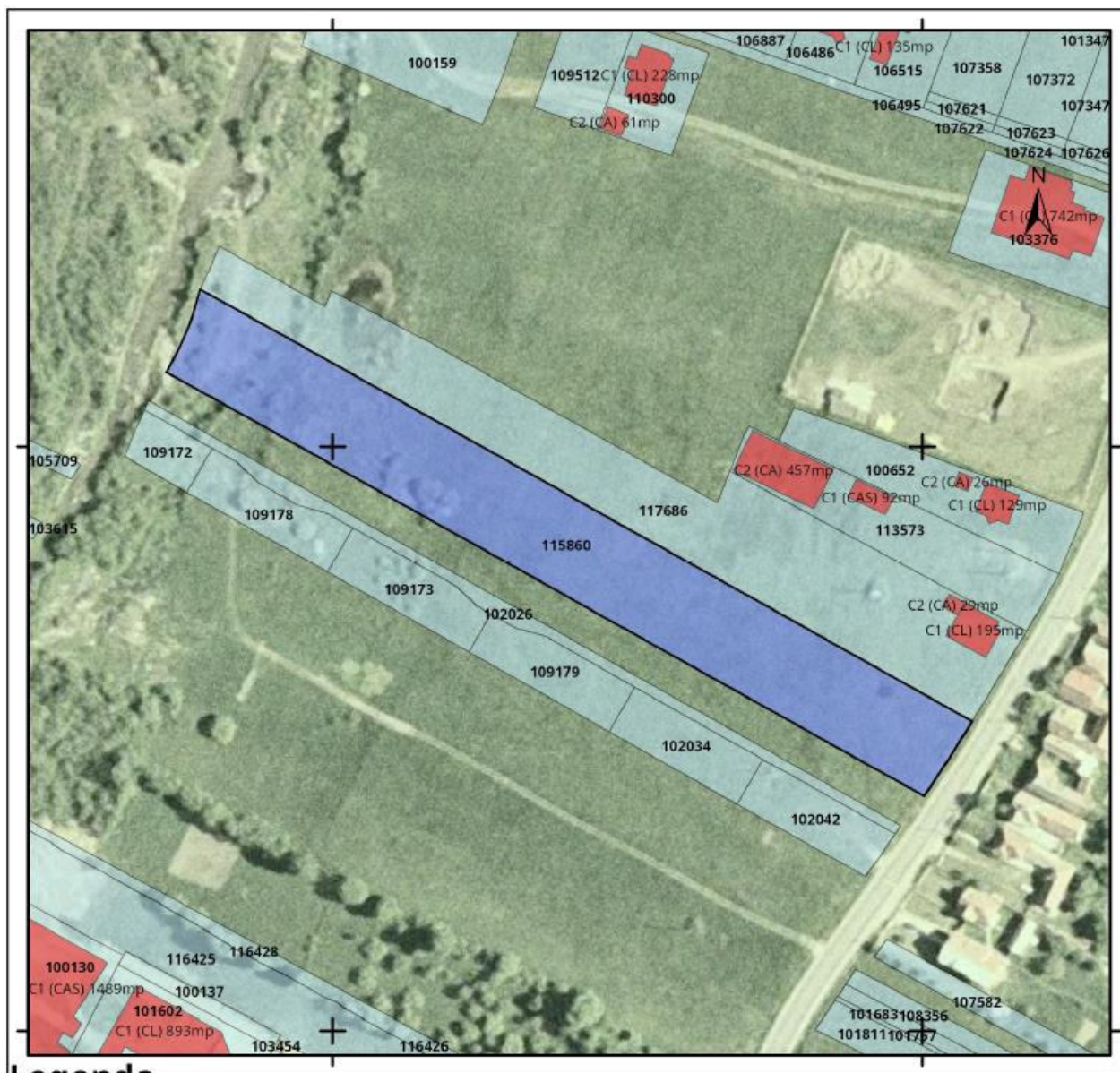
În prezent, terenul **este liber de construcții**, acesta nefiind construit niciodată.

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 O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

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.**

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

Parcela nu este supusă vreunei restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul orașului, de buna deservire cu utilități și transport în comun, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – crearea unui fond construit cu clădiri noi, performante din punct de vedere structural și arhitectural dar și creșterea calității imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ARIE TEREN	9037,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	00,00 mp	
P.O.T.	0,00 %	
C.U.T.	0,00 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME	00,00 %	00,00 %
CIRCULAȚII PIETONALE	0,00 %	0,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	0,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m	

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale.

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare, aflate în proximitatea terenului sau pe amplasament. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume: MORANI IMPEX, ELECTRICA, DISTRIGAZ REȚELE, TELEKOM.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Terenul studiat este liber de construcții, acesta nefiind construit niciodată. Pe acesta nu există spații verzi amenajate. Vegetația prezentă (iarbă) pe teren este crescută spontan.

În imediata vecinătate a terenului studiat, în partea sudică, se află râul Turcul care conferă zonei un plus de atractivitate. În modul de organizare urbanistică a sitului studiat s-a ținut cont de zona de protecție a cursului de apă stabilită prin Legea Apelor nr. 107/1996 actualizată, Anexa nr. 2 – 5 metri.

Investiția propusă nu va genera emisii de poluanți în pânza freatică sau în aer. Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se vor ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Distanțele dintre construcțiile învecinate fiind suficiente, permit realizarea imobilului propus care să nu afecteze prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spații verzi).

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției .

RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu s-au identificat riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

VALORI DE PATRIMONIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC

În urma analizei situației existente, pe teritoriul studiat, nu au fost identificate resurse balneare și/sau turistice.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Pe teren nu se află depozitate deșeuri de nici un fel. În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Având în vedere potențialul conferit de poziția în cadrul orașului, de buna deservire cu utilități și transport în comun, teritoriul studiat a devenit tot mai atractiv pentru populație ca zonă de locuințe dar și ca zonă de servicii.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

Opțiunea populației de dezvoltare a teritoriului studiat ca zonă de locuire și agrement, este susținută și de administrația publică locală care a prevăzut, atât în Planul Urbanistic General al Orașului Zărnești, aprobat, cât și în cel aflat în curs de elaborare, ca zonificarea funcțională a teritoriului studiat să fie cea de *locuire și de agrement cu dotări aferente*.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Ținând cont de solicitările temei-program, prezentul Plan Urbanistic Zonal va reglementa, pe terenul studiat: zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.), organizarea acceselor pe parcelă, posibilități de dezvoltare a infrastructurii edilitare; modernizarea circulației, statutul juridic și circulația terenurilor etc. din zona studiată. Prin acestea, P.U.Z.-ul va crea cadrul legal de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

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

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

2.9. REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren în suprafață totală de 9037 mp (din acte și din măsurători) este proprietatea soților Anganu Gabriel-Ilie și Anganu Rodica, conform Actului notarial de Alipire autentificat cu nr. 2712 din data 12.09.2018 la BNP Gontea Ion.

Parcela nu este supusă unor restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991.

2.10. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Inventar de coordonate limita de proprietate
NC 115860

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov, recepționat OCPI cu **Proces Verbal de Recepție nr. 1407/2021**, având aviz de începere a lucrărilor nr. 21/09.03.2021

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	448454.026	529155.034	39.42
2	448434.641	529189.360	261.22
3	448306.190	529416.811	8.49
4	448298.983	529412.330	4.28
5	448295.346	529410.068	1.78
6	448293.835	529409.128	4.10
7	448290.398	529406.884	5.83
8	448285.513	529403.693	5.97
9	448280.518	529400.431	262.13
10	448409.418	529172.184	32.83
11	448425.563	529143.596	5.96
12	448430.849	529146.344	5.83
13	448436.074	529148.934	5.90
14	448441.484	529151.300	4.38
15	448445.665	529152.597	8.71
S (1) = 9037mp P = 656.83m			



2.10. 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.

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
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.
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none">Nu au fost identificate disfuncționalități.	-
ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none">Nu au fost identificate disfuncționalități.	<ul style="list-style-type: none">-
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none">Nedelimitarea zonei de unități industriale și de depozitare față de zona de locuire printr-o fâșie plantată.	<ul style="list-style-type: none">Crearea unei fâșii plantate de protecție a zonei de locuire față de cea industrială și de depozitare.
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, și structuri de primire turistică și servicii.

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

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în localitate și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiuni de locuire și agrement cu dotări aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației pentru P.U.Z. este obligatorie pentru schimbarea zonificării funcționale, modificările aduse regimului de construire, funcțiunile zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului P.O.T. și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că zona studiată, care constituie obiectul prezentei documentații este construibilă cu condiția respectării Regulamentului Local de Urbanism – Volumul II.

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea unui ansamblu de clădiri, cu regim de înălțime de P+1E+M – P+3E+M, cu funcțiune de locuințe individuale/semicolective, structuri de primire turistică și spațiu comercial, pe parcela din strada Branului fn, identificată cadastral cu numărul 115860.

În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. “CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL”, în strada Branului fn, nr. cad. 115860, or. Zărnești, jud. Brașov.

Finanțarea investiției propuse “CONSTRUIRE COMPLEX LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL”, în strada Branului fn, nr. cad. 115860, or. Zărnești, cade în sarcina beneficiarului.

Prezenta documentație solicită derogări de la prevederile P.U.G. orașul Zărnești – suplimentarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.) cu 20%, în concordanță cu prevederile al. 7, art. 32 a Legii 350/2001, actualizată.

Investiția se integrează în prevederile urbanistice ale U.T.R. 35, aceasata propune păstrarea funcțiunii dominante a zonei – *locuire și agrement cu dotări aferente* și completarea funcțiunilor existente cu cea de *comerț*.

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 Branului.

CATEGORIE DE INTERVENȚIE:

- Schimbare de destinație.
- Încadrarea fondului construit nou în cel vechi.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.

DESCRIERE INVESTIȚIE

Beneficiariul dorește să construiască un ansamblu turistic format din mai multe structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (case de vacanță și pensiune/hotel) și alimentație publică (restaurant, cofetărie), precum și un spațiu comercial pentru desfacerea produselor locale.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Pentru terenul studiat, GEOCAD AMD S.R.L. a realizat studiul privind condițiile geotehnice, care permit realizarea investiției propuse.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în localitate și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru depozitare.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

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. 35** – *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. = 35%, C.U.T. = 0,85, SUTR 35 = 194,50 ha.

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.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcțiunea propusă.

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace:

- accesul carosabil facil la parcelă;
- configurația și suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a clădirii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Branului/DN 73/E574. Strada Branului/DN 73/E574 este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil corespunzător, de 18,75 metri în zona amplasamentului studiat.

Zona prezintă legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare.

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din strada Branului/DN73, pe latura sud-estică a terenului.

Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,00 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 și/sau la subsolul construcțiilor, după cum urmează:

DESTINAȚIE	LOCUINȚE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE		STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ		SPAȚIU COMERCIAL
	UNITATE LOCATIVĂ (UL) cu SCD de max. 100 mp	UNITATE LOCATIVĂ (UL) cu SCD mai mare de 100 mp	FUNȚIUNI DE CAZARE	FUNȚIUNI DE ALIMENTAȚIE	
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 loc/UL	2 locuri/UL	1 loc parcare/ 2 locuri de cazare	1 loc parcare/3 locuri la masă	1 loc parcare/25 mp SCD
SPOR	La structurile de primire turistică, pentru salariați/aprovizionare, este obligatorie suplimentarea cu min. 20% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare.				
NOTĂ	În cazul unităților de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare, numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat, se va stabili luând în calcul diferența dintre numărul de locuri la masă și cele de cazare.				

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale;

- se propun indici urbanistici P.O.T . și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a spațiului comercial.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza P.A.C și P.Th. a proiectului.

BILANȚUL SUPRAFEȚELOR CONSTRUITE PROPUSE:

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente funcțiunii locuire și turism (parcaje, spații verzi).

BILANȚ COMPARATIV				
	EXISTENT		PROPUȘ	
ARIE TEREN	9037,00 mp		9037,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp		3162,95 mp	
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	00,00 mp		9217,74 mp	
P.O.T.	00,00 %		35,00 %	
C.U.T.	00,00 ADC/mp teren		1,02 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE	0,00%	00,00 mp	2259,25 mp	25,00 %
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFU, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ)	0,00%	00,00 mp	903,70 mp	10,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL			2711,10 mp	30,00 %
dintre care:				
<i>zonă de siguranță curs de apă – R. Turcu</i>	0,00 %	00,00 mp	309,26 mp	3,42%
dintre care:				
<i>zonă de protecție</i>			21,24 mp	0,24%
<i>zonă inundabilă</i>			140,00 mp	1,55%
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-		S+P+3E+M	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m		15 m la cornișă	

NOTĂ: Suprafața zonei de siguranță a cursului de apă Turcu (309,26 mp) cuprinde și zona de inundabilitate cu probabilitate de depășire de 1% de 140 mp precum și zona de protecție (21,24 mp).

Elementele de Regulament de construire și amenajări sunt cuprinse în Planșa nr. 2 – Reglementări Urbanistice.

DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE ÎNVECINATE:

Distanțele propuse față de construcțiile învecinate respectă Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 și sunt:

LA NORD-EST	CONSTRUCȚIE – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+2+M	26,04 ml
LA SUD-VEST	CONSTRUCȚIE – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+2+M	24,03 ml
LA SUD-EST	CONSTRUCȚIE – LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ PARTER	43,99 ml
LA NORD-VEST	Nu este cazul – Râul Turcul și terenuri libere de construcții	- ml

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 121** din data 23.02.2021 și **Avizul de Oportunitate nr. 01** din data 02.04.2021, ambele eliberate de Primăria Orașului Zărnești.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În urma analizei situației existente, în zona studiată, nu s-au identificat probleme din punct de vedere al echipării edilitare.

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale precum și telecomunicații.

Obiectivul de investiție va fi alimentat din rețeaua de utilitate publică pentru următoarele categorii de rețele edilitare: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, internet și TV. Propunerile de extindere a rețelelor edilitare vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă, și anume: MORANI IMPEX, SDEE TRANSILVANIA SUD, DISTRIGAZ REȚELE . În acest sens, s-au obținut următoarele avize:

- Aviz favorabil alimentare cu energie electrică – SDEE TRANSILVANIA SUD nr. 7010210403240/16.04.2021;
- Aviz de principiu favorabil alimentare cu apă și canalizare – MORANI IMPEX nr. 49/10.04.2021;
- Aviz favorabil alimentare cu gaze naturale – DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 316194956/29.03.2021.
- Aviz favorabil telecomunicații – TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS nr. 195BV/31.03.2021;

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se va realiza în sistem centralizat, din conducta existentă pe strada Branului, conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

Construcțiile propuse prin prezentul PUZ se vor racorda la sistemul centralizat de canalizare existent și în curs de extindere al orașului Zărnești. Sistemul de canalizare al orașului Zărnești este prevăzut cu o stație de epurare ape uzate care evacuează apele epurate în r. Barsa.

Apele pluviale, convențional curate, provenite de pe acoperișul viitoarelor construcții, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, cu descărcare liberă la nivelul solului.

Apele pluviale, convențional impurificate, provenite de pe parcări, platforme, căi de circulații, vor fi colectate prin guri de scurgere și printr-o rețea de canalizare și vor filtrate printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere cu descărcare într-un bazin de retenție ape pluviale. Apa din bazinul de retenție se va folosi pentru irigarea spațiilor verzi.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Rețeaua Electrică de Distribuție (RED) existentă în zona studiată este asigurată prin intermediul LEA 20kV Bran între stalpii 91 SC 15014, I2 și 92 SE 5, S2. Se va respecta gabaritul de min 7 metri, zona de protecție și siguranță de 24m, nu sunt necesare lucrări de reglementare.

Corpurile de clădire propuse vor fi racordate la rețeaua existentă de distribuție a energiei electrice (RED), conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară și Studiului de echipare edilitară nr. 16/2020 (întocmit de ELECTROENERGETIC DESIGN SRL), vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt Țara Bârsei.

Din studiul de echipare edilitară întocmit de ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L., pentru terenul studiat, reies următoarele lucrări de realizat:

Lucrări pe tarif de racordare:

- Realizare PT 20/0,4 kV – 400 kVA în anvelopă de beton boxa trafo și compartiment tablouri MT +jt, $R_p < 4 \Omega$.
- Racordare PTz prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu în RED existentă.
- Din PTz proiectat se vor racorda 4 cutii de distribuție și măsură tip E2(4)-3(4)A+4M.
- Cutiile de distribuție (CD) vor fi din poliester armat cu fibră de sticlă și vor fi legate la o priza de pământ cu $R_p < 4\Omega$, realizată cu prize vertical formată din 8 țărugi OI-Zn de 1.5 m și priză orizontală realizată cu platbandă OI-Zn 40x4 de cca 40m.
- Rețeaua de joasă tensiune care va alimenta cele 4 CD se vor realiza cu cablu AC2XAbY 3x240+120mmp.

Lucrări fond beneficiar:

- Coloana jt de la CD la TG, $R_p < 4 \text{ ohmi}$.

TELECOMUNICAȚII

Prin prezentul proiect, în zona studiată nu sunt propuse spre extindere sau înființare noi rețele de telecomunicații. De asemenea, prin proiect, nu se propun oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi radio și TV.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a construcțiilor de pe terenul studiat se va face prin racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale prezentă în zona studiată, conform avizului nr. 316194956/29.03.2021.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Asigurarea încălzirii și preparării apei calde menajere se va face în sistem individual, cu centrale termice alimentate cu gaze naturale, conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii de deșeuri, în europubele ce vor fi amplasate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei, pe platforme betonate, de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar, și transportate la rampa de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solizi pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de **30%** din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezentul proiect nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Orașul Zărnești, conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei.

Propunerea din prezentul studiu, faza P.U.Z., va oferi toate dotările necesare funcțiunii propuse.

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.:

- Schimbare de destinație.
- Încadrarea fondului construit nou în cel vechi.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE:

- Implementarea investiției propuse pe parcela studiată,
- Extinderea rețelelor edilitare pe parcela studiată,
- Modernizarea rețelei stradale.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde prescripții și reglementări la nivelul parcelei studiate.

LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE:

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea D.T.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă;
- integrarea fondului nou construit în cel vechi;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

ARGUMENTAREA SOLUȚIEI URBANISTICE PROPUSE

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 păstrază funcțiunile admise în cadrul U.T.R. 35 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 front stradal 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. 30% 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 modernizării, 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



Digitally signed
by Mihai-
Andrei
Suarasan