



ROMÂNIA
ORAȘUL ZĂRNEȘTI
JUDEȚUL BRAȘOV



Str. Mitropolit Ioan Mețianu Nr. 1, Telefon: 0268-515777, Fax: 0268-222012
www.primaria-zarnesti.ro , primaria@primaria-zarnesti.ro

ANUNȚ PUBLIC

U.A.T Zărnești, organizează în perioada 12.07.2022 – 26.07.2022, consultarea opiniei publice cu privire la:

Elaborare, avizare și aprobare P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ATELIER MESTESUGARESC P+M, SERA, BAZIN ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ZONA MESTECENI, TOHANUL NOU, ORAȘ ZĂRNEȘTI, JUD BRAȘOV.

Unitatea Administrativ Teritorială a orașului Zărnești, în conformitate cu prevederile art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizională și a Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, invită la sediul instituției, în data de 26.07.2022, orele 12, în sala de ședințe a consiliului local, persoanelor interesate: cetățeni, persoane fizice și juridice, organizații ale societății civile, organizații neguvernamentale, reprezentanți ai instituțiilor publice interesate.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu privire la documentațiile supuse dezbaterii publice se pot depune la sediul Primăriei până în data de 26.07.2022, orele 12. Răspunsurile la observațiile primite vor fi puse la dispoziția publicului în data de 01.08.2022, prin publicarea pe pagina de internet a Primăriei, la adresa: www.primaria-zarnesti.ro.

PRIMAR,

Alexandru-Lucian Igrășan



SECRETAR GENERAL,

Gabriel Modiga

	Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat	Frighenciu Camelia	Inspector	12.07.2022	<i>[Signature]</i>
Întocmit	Trufasila Cristina Bianca	Inspector	12.07.2022	<i>[Signature]</i>

ROMANIA

JUDETUL BRASOV

CONSILIUL LOCAL ZARNESTI

PROCES-VERBAL

Incheiat astăzi 12.07.2022, cu ocazia afișării la sediul Unității Administrativ Teritoriale a orașului Zărnești **“P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ATELIER MESTESUGARESC P+M, SERA, BAZIN ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, ZONA MESTECENI, TOHANUL NOU, ORAȘ ZĂRNEȘTI, JUD BRAȘOV.”**.

Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism poate fi consultat la sediul instituției sau pe site-ul oficial al instituției, respectiv, primaria-zarnesti.ro.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pot fi depuse la sediul UAT Zărnești, conform Legii nr.52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică.

SECRETAR GENERAL,

Gabriel Modiga



ÎNTOCMIT,

Trufasila Cristina Bianca



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 118 din 01.03.2022

În scopul : Elaborare avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ și întocmire D.T.A.C. pentru construire locuință, regim de înălțime P+M, atelier meșteșugăresc regim de înălțime P+M, seră, bazin și împrejmuire teren

Urmare a cererii adresate de STANIMIR RADU cu domiciliul /sediul în BUCUREȘTI municipiul /orașul /comuna BUCUREȘTI, satul - , str. GEORGE CRISTIAN STANCIU NR. 3 Bl. V90, Sc B, ap.28, înregistrată la numărul 5410 din data de 01.03.2022

Pentru imobilul – teren si /sau constructii – situat în județul BRAȘOV , municipiul/ orașul /comuna ZĂRNEȘTI , satul - , sectorul - , cod postal 505800 , strada /zona MESTECENI nr. fn , bl. - , sc.- , ap. - , sau identificat prin :

- extras C.F.,

- plan de situație

În temeiul reglementarilor Documentației de urbanism din 2001 , faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului local ZĂRNEȘTI , nr. 133/2002, nr. 241/2012 și nr.288/04.10.2018.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în intravilanul localității Zărnești, conform CVC nr. 2219/2021, și extras CF nr. 105586 - Zărnești

2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren în suprafață de 1300 mp, înscris în C.F. nr. 105586 – Zărnești ,nr. cad. 105586, categoria de folosință arabil.

Terenul se află în zona de impozitare „D”.

3. REGIMUL TEHNIC :

Având în vedere faptul că în conformitate cu PUG Zărnești aprobat prin H.C.L. 133/2002, prelungit cu HCL nr.241/2012 și nr.288/2018, amplasamentul se află în zona în care se poate construi numai după reglementarea prin PUZ (conform RLU și planșa de Reglementări Urbanistice și Zonificare Funcțională). Realizarea investiției este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.Z., pentru reglementarea completă a zonei în temeiul art. 47, alin. (5) din L350/2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de detaliu", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscrși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului se vor stabili prin P.U.Z. conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996, republicată și condițiile impuse de "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" aprobată prin ordin al M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000-GM 007-2000.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z-urilor avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei sau, amplasamentul va putea face parte dintr-o documentație de urbanism cadru, mai mare.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitara (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie etc.) cu respectarea normelor legale de igiena și protecția mediului.

În conformitate cu art. 47 alin. (5) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46 alin (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R. /2010 publicat în M.O. 577/2010: "La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elaboratoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elaboratoare;

b) entitatea elaboratoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită".

Volumetrie, aspect general, materiale: Executarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă, conf. Art 32, H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Documentele necesare emiterii Autorizației de Construire sunt cele prevăzute în Normele Metodologice de aplicare a L50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. Nr. 839/2009.

D.T.A.C. va fi întocmită de colective de specialitate în condițiile prevederilor art. 9 din L50/91 și va respecta prevederile din Conținutul cadru al documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, din Anexa 1 la aceeași lege.

Avizele obținute în baza certificatului de urbanism nr. 121 din data de 23.02.2021 își păstrează valabilitatea.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat /nu poate fi utilizat** în scopul declarat pentru :

Elaborare avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ și întocmire D.T.A.C. pentru construire locuință, regim de înălțime P+M, atelier meșteșugăresc regim de înălțime P+M, seră, bazin și împrejurime teren

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere:

Elaborare avizare și aprobare documentație de urbanism PUZ și întocmire D.T.A.C. pentru construire locuință, regim de înălțime P+M, atelier meșteșugăresc regim de înălțime P+M, seră, bazin și împrejurime teren

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRASOV, str. POLITEHNICII, nr. 3, BRASOV, jud. Brasov.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale/4 exemplare pentru PUD) :

■ D.T.A.C. □ D.T.O.E. □ D.T.A.D. ▲ P.U.Z.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism;

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri : |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> STS |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> CABLU TV / INTERNET |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> FIBRA OPTICA |

d.2) avize și acorduri privind :

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

poliția rutieră.

Avizul de oportunitate

Avizul arhitectului șef al județului;

Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov

HCL de aprobare PUZ

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original) :

plan de situație pe suport topografic vizat/recepționat de OCPI Brașov;

studiu geotehnic;

vericator proiect conform prevederilor legale;

e) dovada de luare în evidență a părții de arhitectură ;

punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) dovada privind achitarea taxelor legale .

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate se poate face numai de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

PRIMAR,

ALEXANDRU LUCIAN IGRİȘAN

ARHITECT,

BERECZK LORAND ALEXANDRU

SECRETAR GENERAL,

GABRIEL MARIUS MODIGA

ÎNTOCMIT,

MARIA MANUELA RUNCIANU

Achitat taxa de 35 lei conform chitanței 7846 din 01.03.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

În conformitate conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF,

ÎNTOCMIT,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

FOAIE DE CAPAT

proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ATELIER
MESTESUGARESC P+M, SERA,
BAZIN SI IMPREJMURIRE TEREN.**

amplasament: Oras Zarnesti, Sat Tohanul Nou, zona Mesteceni, nr
Cad. 105586

beneficiar: Stanimir Radu; Hirtopanu Isabela Sorina

număr proiect: 01/01/22

fază de proiectare: P.U.Z.

șef proiect: arh. Stanimir Radu TNA 7261

proiectant general: **SC Colaj Studio SRL** CUI 43623053
str. Mihail Sebastian nr. 136, Bucuresti, Sector 5
Radustanimir@gmail.com +40 (740) 160 026

proiectant specialitate -
urbanism: **SC Phoenix Urban Architecture SRL** CUI 37890790
urb. Iolanda Camelia Negoita
Șoseaua Colentina, nr. 81, 021165, București, România
iolandanegoita@yahoo.com, +40 (722) 683 855

BORDEROU

Parte scrisă

- Foaie de capăt
- Borderou
- Aviz de oportunitate:
- Certificat de urbanism: nr. 118 din 01.03.2022
- Extras C.F.: nr. 105586 UAT Zarnesti
- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism
- Studiu geotehnic
- Memoriu tehnic explicativ - Plan Urbanizric Zonal - P.U.Z.

Parte desenată

- U.01 Încadrare în zonă scara: 1:5000
- U.02 Analiza situației existente scara: 1:1000
- U.03 Reglementări urbanistice scara: 1:1000
- U.04 Rețele tehnico-edilitare scara: 1:1000
- U.05 Propunere de mobilare urbanistică scara: 1:500

Întocmit,

arh. Stanimir Radu

Memoriu - Plan Urbanistic Zonal - P.U.Z.

1. DATE GENERALE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ATELIER MESTESUGARESC P+M,
SERA, BAZIN SI IMPREJMURIRE TEREN.
- amplasamen: Oras Zarnesti, Sat Tohanul Nou, zona Mestecanis, nr Cad. 105586
- proiectant general: SC Colaj Studio SRL, CUI. 43623053 arh. Stanimir Radu
- proiectant specialitate – urbanism: SC Phoenix Urban Architecture SRL CUI 37890790 urb. Iolanda Camelia Negoită
- număr proiect: 01/2022
- faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE – P.U.Z.
- Beneficiar:

Stanimir Radu, George Cristian Stanciu nr 3, bl. V90, sc. 2 ap. 28, Bucuresti, Sector 5
Hirtopanu Isabela Sorina, Avram Iancu nr. 45 sc. 2 ap. 21, Brasov

1.2 Obiectul documentației

Scopul prezentei documentații de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal este acela de reglementare a zonei studiate în vederea ridicării interdicției de construire, schimbarea destinației terenului în suprafață de 1300mp din arabil în curți construcții, conform actelor cadastrale și detalierea modalităților de amplasare a obiectivului "Locuinta P+M, Atelier Mestesugaresc P+M, Sera, Bazin si imprejmuire teren".

Obiectul propus spre studiu este amplasat în județul Brasov, oraș Zarnesti, satul Tonanul Nou, zona Mesteceni identificat prin Carte funciară nr. 105586 UAT Zarnesti, număr cadastral 105586.

- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

_____Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal și natura obiectivului ce urmează a fi realizat nu reprezintă un obiectiv de interes local. La proiectarea "Locuinta P+M, Atelier Mestesugaresc P+M, Sera, Bazin si imprejmuire teren" se ține cont de

prevederile legislative din domeniu, precum și de documentele de planificare aprobate existente.

Proiectul ce urmează a fi realizat, va îngloba următoarele funcțiuni :

- Locuința unifamiliară P+M
- Atelier Mestesugaresc - construcție care va funcționa cu circuit închis și va servi ca loc de desfășurare a diferitelor activități de creație a familiei beneficiarilor, cât și ca spațiu de depozitare.
- Sere semiîngropate – în care se vor cultiva diverse legume/fructe pentru consum personal
- Bazin de retenție – ce va capta apele meteorice ce ajung pe teren și acoperișurile construcțiilor

Costurile aferente investiției vor fi suportate de către beneficiar.

1.3 Cadrul legal

Conținutul documentației, structura analizelor și concluziile s-au elaborat în conformitate cu prevederile din:

- Legea nr. 350 / 2001 privind "Amenajarea teritoriului și urbanismului" modificată și completată prin Legea nr. 289/2006, modificată și completată prin O. U. G. nr. 7 / 2011.
- "Ghidul privind Metodologia de elaborare a conținutului cadru al planului urbanistic zonal" – aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 54 / 2000
- Legislația specifică locală, respectiv " PUG – Orașul Zărnești " aprobat prin HCL Zarnesti nr 133/2001, nr.241/2012 și nr 288/04.10.2018

Prezenta documentație "CONSTRUIRE LOCUINȚA P+M, ATELIER MESTESUGARESC P+M, SERA, BAZIN SI IMPREJMURIRE TEREN." după aprobare în condițiile legii, se constituie în baza legală de emitere a documentelor de Autorizare a construcțiilor.

2. DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE

2.1 Descriere generală a localității

Orașul Zarnesti și teritoriul sau administrativ este situat în partea de sud a județului Brașov și la sud-vest de municipiul Brașov. Se încadrează în rețeaua de localități care gravitează spre municipiul Brașov, făcând parte integrantă din microzona industrială

Brasov si sistemul de localitati determinat de municipiul Brasov. In problema deservirii in teritoriu cuprinde Poiana Marului si Tohanul Nou (localitate apartinatoare) pentru care orasul detine un rol de polarizare si coordonare in teritoriul sistemului de localitati.

Clima

Temperatura se caracterizeaza prin valori medii anuale de 5-6oC iar luna cea mai calda este iulie cu media intre 16-17oC.

Data medie a aparitiei zilelor cu inghet este 1 octombrie, iar a disparitiilor acestora este prima decada din luna mai. Numarul mediu al zilelor de inghet este de 150 zile.

Vantul dominant este de la sud-vest, nord-est.

Hidrologia

Reteaua hidrografica consta in principal din raul Barsa, originar din sisturile cristaline ale malsivului Ciama, raul Prapastia din Piatra Craiului si Paraul Turcu.

In scopul inlaturarii neajunsurilor produse la viituri de raul Barsa, valea a fost regularizata in zona orasului.

Solul

Adancimea de inghet, conform STAS 6054/77. este pentru localitatea Zarnesti de 1,10 m. Conform STAS 11.100/1-77, orasul Zarnest se incadreaza in macrozona seismica corespunzatoare gradului 7.

Geomorofologic se mentioneaza urmatoarele subunitati:

- conul dejectie al raului Prapastia, servind drept temelie vetrei vechi a Zarnestilor (depozite deluviale – aluviale).
- terasa inferioara, extinsa pe ambele maluri ale raului Barsa la o inaltime relativa de 3-4 m, ingusta in amonte, mai larga in aval de nucleul Zarnesti, pe care se afla spre sud zona industriala (Intr.Mecanica), iar spre nord, colonia acestei unitati. Terenul respectiv este constituit din nisipuri amestecate cu pietrisuri pe alocuri cu slab liant argilos.
- o lunca larga cca 200 m, pardosita cu aluviuni recente, grosiere.
- masivul calcaro-conglomerativ Piatra Craiului (2000 m) dominand tinutul.
- zona de grohotisuri, pe marginea inferioara a pantei accentuate a Pietrei Craiului si alte subunitati.

Geotehnic, in nucleul Zarnesti, care se suprapune peste conul de dejectie amintit, ce ofera un suport rigid, se pot construi cladiri cu mai multe nivele, adancimea de fundare estimandu-se la 1,10 m iar presiunea admisibila 3,5 – - 4 kgf./cm².

Nivelul hidrostatic al panzei freatice se gaseste la 7-10 m, mai putin adanca in apropierea conflentei vailor Prapastia cu Barsa; 3-4 m.

3. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI

3.1 Poziția în oraș, comuna, sat

Zona studiată se află în intravilanul localității Tohanul Nou, sub administrația Orașului Zarnesti, județul Brasov.

Conform Planului Urbanistic General, terenul aferent se află în UTR 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. POT=35% CUT=0.85. Zona are interdicție temporară de construire până la elaborarea de studii suplimentare PUZ-PUD.

Terenul ce face obiectul prezentului Studiu de Oportunitate are o formă regulată în plan și este în suprafață de 1300mp conform extrasului de carte funciară nr. 105586 Zarnesti. Terenul are deschidere la două drumuri comunale pe partea de NE 33.23m și NV 38.17m

Ca vecinătăți terenul prezintă:

- la Nord-Est drum pietruit (33.23m)
- la Nord-Vest drum pietruit (38.17m)
- la Sud-Est proprietate privată nr. Cad 112295 (40.79m)
- la Sud-Vest proprietate privată nr. Cad 105587 (33.00m)

Prezenta documentație intervine asupra amplasamentului într-un moment de dezvoltare urbană a localității Tohanul Nou, respectiv orașului Zarnesti. Viitoarea investiție nu va conduce la sporirea densității traficului în zonă, sau la perturbarea liniștii viitorului cartier de locuințe individuale, respectându-se codul Civil, privind vecinătățile.

Prin Regulamentul aferent P.U.Z. se vor stabili utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise.

3.2. Analiza vecinătăților - tip de așezare

În prezent zona este slab populată, în zona existând câteva locuințe și pensiuni. Se promovează prin această documentație să se păstreze caracteristicile arhitecturale tipice pentru această zonă montană.

3.3 Configurația terenului, ridicare topografică

Configurația terenului este detaliată în studiul topografic anexat prezentei documentații cu nr. 275/2021 – ing. Nenciu Iliuta Bogdan, Categoria B, C, Seria BV nr. 226

Planurile cadastrale vizate de O.N.C.P.I. sunt anexate prezentei documentații cu nr. 2397 din 25.05.2022

3.4. Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan amplasament, situația juridică, extrase carte funciară)

Datele referitoare la proprietate privind regimul juridic al terenului sunt anexate la prezenta documentație. Extras C.F. nr. 105586 - Zarnesti

3.5. Categoria de folosință a terenurilor

Regimul economic existent al obiectului studiat este teren agricol, respectiv arabil.

Prin prezentul Studiu de Oportunitate se propune ca terenul să păstreze funcțiunea de locuire și funcțiunea complementară de servicii.

3.6. Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existentă și propusă).

Terenul inclus în prezentul studiu are acces DC50 (Tonanul Nou- Sohodol) prin intermediul drumului pietruit.

3.7. Bilanț teritorial existent

• Total suprafața aferentă :	1300 mp
din care :	
• Suprafața Construită	0,00 mp
• Circulații carosabile + parcaje	0,00 mp
• Circulații pietonale	0,00 mp
• Zone verzi	1300,00 mp
• Indicatori urbanistici: POT = 0,00	CUT = 0,00

4. ANALIZĂ EXISTENT - RAPORTATĂ LA INFRASTRUCTURĂ

4.1. Trafic, tipuri de drumuri (national, judetean, comunal si de exploatare)

Drumul din care se realizează accesul la obiectiv este un drum pietruit din zona Mesteceni care are lagatura in aproximativ 360m cu DC50 Tohanul Nou- Sohodol. Fata de acest drum de exploatare cu care parcela se invecineaza pe doua laturi. Pe aceste doua

laturi adiacente împrejmuirea va fi retrasa cu 1.5m fata de limitele actuale ale parcelei pentru a lasa loc modernizarii drumului.

4.2. Transport public: pe pneuri, pe sine, metrou, electric

Accesul la obiectiv de realizeaza pe pneuri din DC50 prin intermediul drumului pietruit.

4.3. Utilități existente (la nivelul localității)

Există utilități în zonă respectiva, alimentare cu apă potabilă și electricitate, si gaze naturale

4.4 Utilități propuse

Branșamente la următoarele utilități :

- branșarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă se va realiza conform unui aviz și un proiect de specialitate aprobat de autoritățile competente în domeniu.
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică va fi realizată conform unui aviz și un proiect de specialitate aprobat de autoritățile competente în domeniu.
- evacuarea apelor menajere se va realiza cu ministație de epurare până la o eventuală branșare la o rețea de canalizare publică care se va construi în viitor în zonă.
- Bransarea la rețeaua publica de alimentare cu gaze naturale nu se va realiza

5. ANALIZĂ EXISTENT – PRIVIND CONFIGURAȚIA SPAȚIAL VOLUMETRICĂ A ZONEI, PRECUM ȘI TIPURILE DE FUNCȚIUNI EXISTENTE PENTRU TERENURILE AFLATE ÎN INTRAVILAN

5.1. Regulament existent aprobat POT,CUT, Hmax, condiții de construire și desfășurare activități

Pe baza concluziilor reieșite din analiza situației existente, a solicitărilor din tema beneficiarului, în concordanță cu prevederile din PUG-ul aprobat precum și al legislației în vigoare s-a întocmit prezenta propunere de reglementare a situației existente pentru zona studiată.

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional:
 - caracterul locuințelor: individuale

- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;
- morfologic:
 - tipul parcelarului: se propune a fi creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
 - configurația în raport cu spațiul stradal: atitudine de tip urban cu reminiscențe rurale
 - volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor (tip acoperș în pante, specific zonei studiate)
 - aliniamentul: retragere minim 10m din axul drumului.
 - spațiul liber: continuu
- vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate, se vizionează un cartier nou de locuințe individuale, cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale existente.
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Pentru zonele predominant noi prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale Orașului Zarnesti, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie și coroborarea cu alte funcțiuni complementare;
- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței dezvoltării zonei;
- se susține extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Funcțiunea predominantă – locuire

Locuințe de tip urban-rural cu regim de înălțime P, P+1, P+M maxim.

Arhitectura cu specific local cu respectarea art. 32 din R.G.L. aprobat prin H.C.L. 525/1996.

Funcțiuni complementare admise zonei sunt: comerț și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, rețele tehnico-edilitare.

- Utilizări admise

Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- echipamente publice specifice zonei;

- Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp arie desfășurată construită, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Amplasarea clădirilor față de aliniament

Recomandări privind aliniamentul:

- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 10,00m din axul drumului

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se propun următoarele condiționări pentru zona de construire:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se propun următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

- Circulații și accese

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică respectiv drumul pietruit, cu retragerea prevazuta pentru modernizarea strazii.
- Staționarea autovehiculelor
Conform P.U.G. și R.G.U. aprobat și a normelor în vigoare:
 - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara domeniului public.
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
Se propun următoarele condiționări:
 - înălțimea maximă admisibilă este P + 1 niveluri;
- Aspectul exterior al clădirilor
Se admit construcții cu funcțiunea servicii și locuire înglobate într-o singură construcție cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
 - Condiții de echipare edilitară
Se construiește cu următoarele condiționări:
 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice conform P.U.G. Zarnesti;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - Spații libere și spații plantate
Se propun cu următoarele condiționări:
 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.
 - Împrejmuiri
 - în cazul de față, respectiv clădire izolată retrasă de la stradă, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0m. și minim 0.90m, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00m și vor fi dublate de gard viu, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
 - se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6m, dublat de gard viu.
- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - POT maxim = 35%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - CUT maxim = 0,85
- Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale, servicii și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150mp arie desfășurată construită, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 20.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 20.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Construcțiile propuse vor avea un caracter unitar și se vor folosi materiale tradiționale pentru încadrarea în zonă. Imaginea și stilul arhitectural va fi unul adecvat contextului socio-cultural al zonei. Se va ține cont de asemenea că prezentul Studiu de oportunitate - P.U.Z. se realizează într-o zonă cu caracter de locuire și mai exact locuințe individuale – construcții de agrement.

Prin prezenta documentație se reglementează doar zona studiată ce face obiectul prezentului Studiu de oportunitate în vederea integrării funcțiunii complementare de servicii cu locuire.

5.3. Bilanț teritorial propus:

- Total suprafața aferentă : 1300,00 mp, din care :

Suprafata construita amprenta la sol 234.40 mp

Suprafata construita cu terase 291.02 mp

Suprafata construita fara terase 268.32mp

terase 56.55mp

Suprafata circulatie auto 138.45 mp

Suprafata circulatie pietonala 68.37

Suprafata spatii versi 673.45 mp

Bazin de retentie 22.84 mp

Suprafata teren inclus in domeniul public 105.88

- Indicatori urbanistici: P.O.T. = 14.10%, C.U.T. = 0.22

6. ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU - EVALUARE DIN PUNCT DE VEDERE A STRUCTURII TERENULUI

6.1. Analiza de mediu

În cadrul zonei nu se pot semnala disfuncționalități majore în privința evaluării problemelor de mediu.

Din analiza situației existente, s-a putut constata ca nu există riscuri naturale sau antropice.

6.2. Densități și spații verzi

Zona studiată este liberă de construcții, iar prin prezenta documentație s-au recomandat următoarele condiționări în vederea susținerii unei densități optime a spațiului verde.

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

7. INTERFERENȚE FUNCȚIONAL - CONFIGURATIVE

7.1. Relațiile ce se stabilesc între elementele de structura urbană/rurală a zonei.

Principalul obiectiv al studiului l-a reprezentat stabilirea relațiilor spațiale configurative ale amplasamentului în vederea asigurării dezvoltării, a terenurilor libere din cadrul zonei studiate, având în vedere solicitările potențiale, respectiv integrarea serviciilor cu condiționări. Astfel, din punct de vedere funcțional configurativ aceste sunt clarificate prin prezentul prezenta documentație, respectiv punctul 5.2.

De asemenea s-a avut în vedere asigurarea spațiului necesar lucrărilor tehnico – edilitare.

Prin realizarea prevederilor prezentei documentații, se apreciază ca se va da o utilizare optimă a cadrului natural al zonei studiate, prin utilizarea eficientă a acestuia, fapt ce va genera un nou cadru de dezvoltare a zonei, prin realizarea zonei de servicii și locuire.

8. CONCLUZII

8.1. Elemente generatoare regulament de urbanism

Se preconizează ca prin realizarea propunerilor prezentei documentații, zona studiată să fie integrată în PUG – Oraș Zarnesti – în faza de actualizare. În momentul aprobării PUG-ului reactualizat se vor aplica prevederile art. 32, alin. 2 din legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

- Priorități de intervenție:

Zona studiată, respectiv suprafața 1300mp va fi scoasă din circuitul agricol și trecută în categoria curți construcții.

Prioritară realizării de noi funcțiuni în zonă este modernizarea infrastructurii și a spațiilor aferente, respectiv drumul pietruit în vederea facilitării accesibilității.

8.2. Prognoza de compoziție urbană

Prin prevederile prezentei documentații s-a urmărit în primul rând armonizarea amenajării și dezvoltării viitoare a zonei, în contextul general al dezvoltării urbanistice, respectându-se prevederile generale actuale și preconizate în cadrul documentațiilor elaborate.

8.3. Strategia de dezvoltare

Strategia de dezvoltare publicată

Măsurile prin care se urmărește implementarea strategiei vizează următoarele câmpuri de acțiune:

- infrastructura
- mediul
- sprijinirea afacerilor, creșterea ocupării, dezvoltarea resurselor umane
- dezvoltarea rurală
- sănătate și asistență socială
- învățământ, cultură
- turism
- eficientizarea și modernizarea administrației

Această strategie este axată pe următoarele priorități și măsuri:

1. Dezvoltarea infrastructurii (transport, reabilitare urbană, utilități publice)

1.1. Dezvoltarea, reabilitarea și modernizarea infrastructurii de transport și comunicații.

2. Îmbunătățirea sistemelor de management sectorial de mediu

2.1. Dezvoltarea sistemelor specifice de management al resurselor de apă;

2.2. Construirea și modernizarea sistemelor specifice de management a deșeurilor;

2.3. Reducerea impactului deșeurilor asupra mediului;

2.4. Îmbunătățirea calității managementului deșeurilor.

3. Sprijinirea afacerilor, creșterea ocupării și dezvoltarea resurselor umane

3.1. Dezvoltarea afacerilor prin crearea unor locații specifice și promovarea produselor industriale și a serviciilor pe piața internă și externă;

3.2. Promovarea măsurilor active de ocupare a forței de muncă disponibilă și dezvoltarea sistemului de formare profesională inițială și continuă.

4. Dezvoltare rurală

4.1. Dezvoltarea și diversificarea economiei rurale;

4.2. Utilizarea durabilă a terenurilor agricole;

4.3. Îmbunătățirea calității producției și produselor agricole;

4.4. Promovarea inițiativelor locale „Leader”;

4.5. Utilizarea durabilă a terenurilor forestiere.

5. Sănătate și Asistență socială

5.1. Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de sănătate;

5.2. Îmbunătățirea și extinderea sistemului de servicii sociale și comunitare.

6. Învățământ și Cultură

6.1. Dezvoltarea infrastructurii din învățământ;

6.2. Dezvoltarea infrastructurii din domeniul culturii.

7. Dezvoltarea turismului

7.1. Repertorierea, reabilitarea și conservarea capitalului și a infrastructurii turistice;

7.2. Creșterea competitivității pe piețele naționale și internaționale;

7.3. Formarea resurselor umane;

7.4. Stimularea parteneriatului public-privat în turism;

7.5. Dezvoltarea și permanentizarea acțiunilor de monitorizare și control în turism.

8. Eficientizarea și modernizarea administrației publice

8.1. Dezvoltarea capacității administrative;

8.2. Întărirea legăturilor interinstituționale.

• Concluzii privind Strategia de dezvoltare

În procesul de elaborare al planurilor de dezvoltare națională, regională și județeană pentru 2007-2013 s-a preferat o abordare bazată pe 5 domenii prioritare: Competitivitate, Transporturi, Resurse Umane, Dezvoltare Rurală și Mediu. Principalul motiv, în acest sens, a fost de a fundamenta accesul la Fondurile Structurale și de Coeziune ale Uniunii Europene, astfel încât aceste priorități să fie compatibile cu domeniile de intervenție ale acestor instrumente, conform reglementărilor comunitare.

Prezenta documentație elaborată susține prevederile de dezvoltare a orașului Zărnești prezentate mai sus.

Întocmit,
urb. Iolanda Camelia NEGOIȚĂ

Șef de proiect,
arh. Stanimir Radu