



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 16.09.2022 – 30.09.2022, consultarea opiniei publice cu privire la:**

**Elaborare, avizare și aprobare P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINȚA , ZONA STR.TOPLITA FN, ORAȘ ZĂRNEȘTI, JUD BRAȘOV**

Unitatea Administrativ Teritorială a orașului Zărnești, în conformitate cu prevederile art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională și a Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, invită la sediul instituției, în data de 30.09.2022, 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 30.09.2022, orele 12. Răspunsurile la observațiile primite vor fi puse la dispoziția publicului în data de 05.10.2022, prin publicarea pe pagina de internet a Primăriei, la adresa: [www.primaria-zarnesti.ro](http://www.primaria-zarnesti.ro).

PRIMAR,

*Alexandra-Lucian Igrășan*



SECRETAR GENERAL,

*Gabriel Modiga*

	Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat	Frighencu Camelia	Inspector	16.09.2022	
Întocmit	Trufasila Cristina Bianca	Inspector	16.09.2022	

**ROMANIA**

**JUDETUL BRASOV**

**CONSILIUL LOCAL ZARNESTI**

**PROCES-VERBAL**

Incheiat astăzi 16.09.2022, cu ocazia afișării la sediul Unității Administrativ Teritoriale a orașului Zărnești **“P.U.Z CONSTRUIRE LOCUINTA, ZONA STR.TOPLITA FN, ORAȘ ZĂRNEȘTI, JUD BRAȘOV”**.

Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism poate fi consultat la sediul instituției sau pe site-ul oficial al instituției, respectiv, [primaria-zarnesti.ro](http://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 transparența decizională în administrația publică.

**SECRETAR GENERAL ,**

Gabriel Modiga



**ÎNTOCMIT,**

Trufasila Cristina Bianca



## BORDEROU GENERAL PUZ

### A – PIESE SCRISE

#### I. MEMORIU DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

1.1 Date generale si de identificare

1.2. Obiectul documentatiei

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrarea in teritoriu

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona

2.4. Ocuparea terenurilor

2.5. Echipare edilitara

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Zonificare functionala

3.2. Modernizarea circulatiei

3.3. Elemente de regulament, Bilant teritorial, indici si indicatori urbanistici

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5. Regim juridic si circulatia terenurilor

##### 4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

4.1. Protectia factorilor de mediu

4.2. Lucrari de reconstructie ecologica

##### 5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

B – PIESE SCRISE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN DE ACTIUNE

C – PIESE DESENATE

PLANSA U1 - INCADRARE IN TERITORIU SC. grafica

PLANSA U2 - INCADRARE IN PUG ORAS ZARNESTI SC. grafica

PLANSA U3 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1:500

PLANSA U4 - REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE FUNCTIONALA SC. 1:500

PLANSA U5 – REGLEMENTARI URBANISTICE -ILUSTRARE URBANISTICA SC. 1:500

PLANSA U6 - REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:500

PLANSA U7 - REGIM JURIDIC / CIRCULATIA TERENURILOR SC. 1:500



## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale si de identificare:

Denumirea Investitiei	CONSTRUIRE LOCUINTA
Beneficiar /Investitor	STEWART KENNETH SI STEWART ANA
Amplasament/Locatia	Judet Brasov, Oras Zarnesti, Strada Toplita, fn
Etapa :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.
Numar de proiect	7/2022

#### 1.2. Obiectul documentatiei:

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de urbanism nr. 40 din 20.01.2022 emis de primaria Orasului Zarnesti**, ca raspuns la solicitarea beneficiarilor de a valorifica terenurile detinute prin construire, astfel incat este nevoie de reglementarea regimului de construire in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru locuinta.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil,
- stabilirea modului de ocupare al terenului, indici si indicatori urbanistici, regimul de inaltime si inaltimea maxima/minima in conformitate cu vecinatatile, cu destinatia si activitatile admise
- stabilirea regimului tehnic

### II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

#### 2.1. Incadrarea in teritoriu

Zona studiată se găsește în partea de est a orasului Zarnesti, spre Plaiul Foi, în intravilanul localitatii. Delimitarea zonei studiate în PUZ cuprinde terenurile care fac obiectul PUZ, precum și vecinatatile imediate. Zona reglementata in PUZ are catre nord drumul public de acces – Strada Toplita (drum judetean), catre sud la sud DE

3211/1/1 drum public, iar la est si vest terenuri aflate in intravilan fara reglementari urbanistice, cu interdictie de construire pana la intocmire PUZ, proprietati private identificate astfel:

- la vest imobil A3211/1/31 proprietar Bancila Nicolae,
- la est imobil teren AA3211/1/34, proprietar Gealepu Viorel

Suprafata totala a zonei reglementate in PUZ este de 3355.00mp, alcatuita din cele 2 terenuri aflate in proprietatea beneficiarilor. Accesul la terenuri se realizeaza prin intermediul unui drum public -drumul judetean dinspre centrul localitatii catre Plaiul Foi, cu latime minima de 6m, cu cate o banda de circulatie pe sens.

Terenul pe care se propun reglementari este delimitat conform limitei de proprietate, se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, astfel:

- Teren identificat cu CF 118642, suprafata 2410.00mp
- Teren identificat cu CF 115689, suprafata 945.00mp

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

### Date geologice – geomorfologice:

- amplasamentul studiat se incadreaza in spatiul ce se suprapune Culoarului Rucar – Bran, individualizat in mezozoic in urma miscarilor de cutare prin care s-au inaltat Sinclinalele Bucegi, Piatra Craiului si anticlinalul Leaota. Fundamentul zonei este alcatuit din formatiuni petrografice dure, cristaline, asemenatoare celor din m-tii Fagaras si Leaota. Suprafata terenului este relativ plata si nu prezinta fenomene geologice care sa ii puna in pericol stabilitatea.

### Date hidrologice – hidrogeologice:

- reseaua hidrografica in perimetrul studiat este drenata de raul Barsa, care capteaza apele din zona extinsa in jurul amplasamentului. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat in foraje sau in penetrarile dinamice, acesta fiind dependent de regimul precipitatilor. Apele pluviale sunt evacuate usor prin infiltrare in stratele cu rezistenta hidraulica redusa.

### Date geotehnice:

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de la 0 - 0.30m, sub care se afla un strat de nisip argilos cu pietris si bolovanis (0.20-3.40m). Adancimea la inghet masoara 1,00m – 1.10m raportata la cota terenului amenajat exterior.

- Conform NP074/2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat

### Conditii de fundare:

Fundarea se va face in stratul de praf nisipos argilos cu pietris. Constructiile se pot amplasa in oricare zona a perimetrului edificabil, incastrandu-se in stratul de praf argilos nisipos cu pietris, cu respectarea adancimii de inghet =



1.00-1.10m, cu respectarea adancimii minime de fundare conform NP112-2014 (+10-20cm fata de adancimea de inghet), iar in situatia subsolului util se va respecta o adancime minima de fundare de 0.50m fata de cota pardoselii subsolului. Se va lua in considerare presiunea conventionala  $P_{conv}=210\text{kPa}$ .

### **Elemente de peisaj si cadru natural**

Amplasamentul studiat beneficiaza de prezenta peisajului pitoresc de munte. Topografia terenului natural prezinta o zona mai inalta catre sud, cu panta lina la o diferenta de 60cm de la cota 726.00 spre 726.60. In zona studiata privelistea ofera vedere catre Piatra Craiului precum si o vedere de ansamblu catre Zarnesti.

### **2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona**

Accesul in zona studiata se realizeaza direct din drumul public catre Plaiul Foi. Trama stradala existenta in zona asigura accesul facil la zonele de interes actuale (drum de acces cu profil transversal al partii carosabile de 6.00ml – asfaltat, incadrat ca drum judetean) insa nu corespunde dezvoltarii viitoare a zonei. Pentru dezvoltarea viitoare a zonei, drumurile existente ce nu corespund din punct de vedere tehnic vor fi modernizate la un profil care sa asigure o dezvoltare a intregii zone din care terenurile reglementate fac parte, astfel incat se va rezerva o zona de 12m din axul drumului de o parte si de alta cu interdictie de construire pentru a asigura posibilitatea extinderii profilului de drum conform planurilor de dezvoltare viitoare.

### **2.4. Ocuparea terenurilor**

- terenurile in suprafata totala de 3355.00mp se afla in intravilan si au categoria de folosinta actuala arabil, vecinatati:
- inspre sud, est, vest, sunt terenuri aflate in proprietate privata, in intravilan
- inspre nord – drum public de acces.

### **2.5. Echipare edilitara**

Din punct de vedere al utilitatilor, in zona analizata exista retea de alimentare cu apa si retea de alimentare cu energie electrica. La o distanta de cca 150m exista retea de canalizare si alimentare cu gaze naturale, astfel incat se propun solutiile de echipare edilitara prin extinderea celor existente pentru functionarea viitoare a zonei de locuinte propusa, in acord cu solutiile tehnice cuprinse in studiile de solutii si avize. Retelele existente se vor extinde pe cheltuiala beneficiarului in conformitate cu solutiile propuse si avizate. Amplasamentul studiat este liber si neafectat de retele subterane sau aeriene. Echiparea edilitara se va asigura prin grija beneficiarului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Zonificare functionala**

Terenul reglementat in PUZ in suprafata de 3355.00mp va avea destinatia de ZONA de LOCUINTE INDIVIDUALE, si va fi impartit astfel:

- **zona cu destinatie de locuinte individuale**, din care **perimetrul edificabil**– zona destinata constructiilor, este delimitat astfel prin retrageri ale constructiilor de minim 18.00ml din axul drumului fata de front (6m de la imprejmuire), si minim 5m fata de limitele de proprietate laterale si posterioara. In aceasta zona, constructiile (locuinte, anexe, foisoare si terase acoperite) nu vor depasi la sol suprafata de 335.50mp (10% conform POT), restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi in suprafata de minim 60%, respectiv 2013.00mp, si amenajari exterioare precum terase neacoperite, alei pietonale, alei auto si parcare in suprafata de maxim 753.90mp, respectiv 22.47%.
- **zona rezervata dezvoltarii viitoare a profilului de drum**, in suprafata de 252.60mp, respectiv 7.53%, este o zona in care nu sunt permise constructii astfel incat sa nu fie afectata posibilitatea de extindere viitoare a profilului de drum, daca va fi cazul.

### 3.2. Modernizarea circulatiei

Accesul spre zona de locuinte propusa se realizeaza din drumul public, asfaltat, cu un profil transversal de 6.00ml. In momentul de fata, dat fiind faptul ca nu exista multe obiective construite in zona care genereaza trafic intens, si nu exista situatii conflictuale din punct de vedere al traficului, drumul existent deserveste in conditiile actuale necesitatile zonei, respectiv accesul la terenurile din zona. Pentru necesitatile viitoare, in functie de planurile de dezvoltare, se va rezerva teren (12m din ax) pentru a se asigura posibilitatea modernizarii drumului public. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice, iar locurile de parcare se vor amenaja in incinta, fiind prevazute cel putin 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta.

### 3.3. Elemente de regulament, indicatori si indici urbanistici, bilant teritorial

In interiorul zonei de locuinte s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, astfel:

- pe latura de nord - front, perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minima de 18.00ml din axul drumului
- pe latura sud (limita posterioara) perimetrul edificabil respecta o retragere minima de 5.00ml fata de limita de proprietate
- pe laturile est, vest perimetrul edificabil respecta o retragere de minim 5.00ml fata de limitele de proprietate



**BILANT TERITORIAL - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

DESTINATIE	SUPRAFATA MP	%
CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE	335.50	10%
SPATII VERZI AMENAJATE	2013.00	60%
ALEI, PARCARI, TERASE NEACOPERITE	753.90	22.47%
REZERVA TEREN PT MODERNIZARE DRUM	252.60	7.53%
TOTAL	3355.00	100%

POT MAXIM = 10%

Cut maxim = 0.5

Rh maxim = P+1+M (la care se pot adauga subsol/demisol)

H max (coama) = 12M de la CTA

H min (cornisa) = 3M de la CTA

**3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare****Alimentare cu apa:**

Alimentarea cu apa se va asigura prin bransare la reseaua centralizata existenta.

**Evacuarea apelor uzate:**

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- Evacuarea apelor de tip menajer:
  - apele uzate menajer vor fi colectate de retele de canalizare PVC-KG cu diametre cuprinse intre De 110mm si De 250mm si vor fi preluate in reseaua extinsa aflata la cca 150m, pe Strada Toplita.
- Evacuarea apelor pluviale:
  - apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor sunt evacuate liber la nivelul solului prin intermediul jgheaburilor si burlanelor.

**Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :**

Pentru alimentarea cu energie electrica imobilele se vor racorda la reseaua existenta prin LES proiectate, descrise si detaliate in studiul de solutie aprobat si avizat, anexat prezentei documentatii.

**3.5. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor**

Terenurile reglementate in PUZ sunt in proprietate privata a beneficiarilor, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente. IMOBILELE NU SUNT AFECTATE DE PROPUNERILE PUZ, insa s-

a prevazut posibilitatea unei dezvoltari viitoare, prin asigurarea unei rezerve de teren de 12m din axul drumului ce poate intra in domeniul public prin modalitatile prevazute de lege, pentru modernizare si extindere profil de drum daca se considera necesar prin planurile de dezvoltare viitoare,

#### **4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI**

##### **A. Protectia apelor**

Protectia calitatii apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor de proiectare, dupa finalizarea lucrarilor.

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru apele subterane si/sau apele de suprafata pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor . Sunt interzise orice amenajari cu risc de poluare in zona de locuinte.

##### **B. Protectia aerului**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru aer, iar in timpul exploatarii constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor, nu exista pericolul nici unei forme de emisii.

Exploatarea instalatiilor proiectate nu prezinta riscuri de poluare pentru mediu inconjurator si nu necesita masuri speciale de protectie, iar in ceea ce priveste efectuarea lucrarilor de constructii-montaj, poluarea zonei datorate acestor lucrari va consta doar in emisii de gaze de esapament la transportatul si montajul echipamentelor.

Nu se impun masuri de protectie a aerului pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

##### **C. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

Pe perioada executiei lucrarilor nu sunt prevazute situatii in care sa apara niveluri de zgomot in afara normelor.

##### **D. Protectia impotriva radiatiilor**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

##### **E. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru ecosistemele terestre.

Nu se impun masuri speciale de protectie a sistemelor terestre pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

#### **4.2. Lucrari de reconstructie ecologica**

Suprafetele afectate de sapaturi se vor reface astfel incat sa se incadreze in relieful inconjurator, sa nu prezinte obstacole la scurgerea apelor si sa nu constituie locuri proplice stagnarii acestora.

#### 5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere tehnic al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. Etapa ulterioară aprobării PUZ va cuprinde asigurarea tuturor condițiilor specificate în avizele obținute în vederea obținerii autorizației de construire, iar eliberarea autorizației de construire se va face cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

Intocmit,

Arh. RADU NICA

S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.