



ROMÂNIA
ORAŞUL ZĂRNEŞTI
JUDEȚUL BRAȘOV

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

MARCĂ ÎNREGISTRATĂ
AMG-O.C.
00086 SR EH ISO 9001

SERVICIUL URBANISM

Vizat,
Jur. GLĂVAN -ROMAN Roxana

Arhitect Șef,
Bereczk Lorand Alexandru

Vizat,
Primarul Orașului Zărnești
Alexandru Lucian Igrisan



RAPORT DE SPECIALITATE

Regulament de conformare drumuri, dimensionare parcele, realizare imprejmuiiri

U.A.T. Zărnești, Jud. Brașov

Către,
Consiliul Local Zărnești

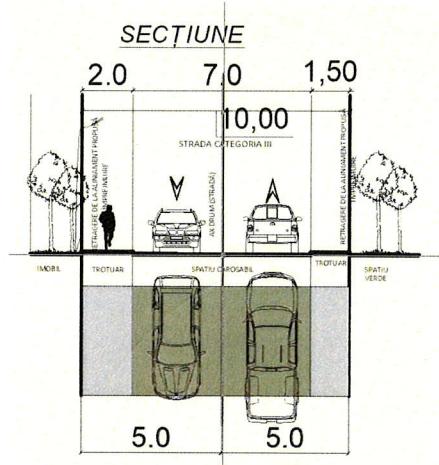
Prin prezentul referat supunem spre dezbatere și aprobare , Consiliului Local Zărnești, Regulament de construire în orașul Zărnești, respectiv pe toate terenurile nereglementate prin Plănuri Urbanistice Zonale, din orașul Zărnești, pentru reglementarea lor în ceea ce privește lățimea minimală a căilor de comunicație (drumurilor/ străzilor), suprafeței minime a parcelei construibile, aspectul împrejmuirilor în zone puțin construite (cu densitate scăzută a fondului construit) cu peisaje naturale valoroase din punct de vedere al perspectivelor ascendente și descendente, respectiv amplasarea rulotelor și construcțiilor mobile pe terenuri proprietate a persoanelor fizice și juridice.

Fiind una din cele trei destinații ecoturistic ale României, alături de Maramureș și Munții Apuseni, orașul Zărnești oferă posibilități de experiențe în natură care duc la o mai bună înțelegere și apreciere în a descoperi și ocroti natura și cultura tradițională locală, *inclusiv prin fondul construit existent*, atât pentru vizitatori, cât și pentru comunitatea locală. Fondul construit va trebui să respecte reguli de cele mai bune practici specifice domeniului, iar activitățile constructive va trebui să respecte planificare din punct de vedere al conservării naturii și dezvoltării sustenabile, să reducă impactul produs asupra naturii și să pună în valoare mediul natural. Având în vedere cele de mai sus se este oportună respectarea unor reguli minime obligatorii de construire, după cum urmează:

RETRAGERILE MINIME DE LA ALINIAMENT A ÎMPREJMUIRILOR (GARDURILOA):

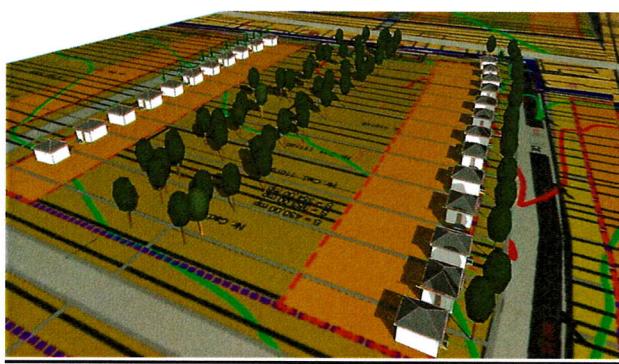
Se impune ca împrejmuirile să aibă retragere minima de 5m din axul profilului stradal, pe teritoriile nereglementate de PUZ/PUD-uri, asigurând o ampriză totală minimă de 10m, pentru un confort sporit al locuirii și acceselor, după cum reiese din ilustrarea următoare:

Se va asigura un profil TOTAL MINIM de 10 m, 5m stânga/ dreapta din axul drumului.



SUPRAFĂTĂ MINIMĂ PARCELĂ PENTRU A FI CONSTRUIBILĂ:

Parcela minimă construibilă este de 500 de m² în scopul obținerii unui fond construct aerisit și coerent, în raport cu principiile dezvoltării durabile.



ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură), cu finisaje specific zonei și arhitecturii montane (tiglă ceramic, tencuială cu pigmenti pastelați, piatră, lemn aparent și sticlă).
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii montane.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).
- Se interzice amplasarea rulotelor pe terenuri care nu sunt destinate/amenajate special pentru acest scop conform reglementărilor în vigoare.
- Se interzice amplasarea containerelor nefinisate cu materiale specifice zonei și arhitecturii montane și a locuințelor "mobile".
- Se recomandă respectarea prevederilor "GHID DE ARHITECTURĂ" pentru încadrarea în specificul local din mediul rural zonă cu influență săsească" conform Legii 50 /1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată și a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, HG 525/1996, art. 32 privind Aspectul exterior al construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, în spiritul întregului cadru legislativ în vigoare, dorind a asigura un standard minim de dezvoltare a zonei din punct de vedere rezidențial și turistic și altele, prin intergarea armonioasă în cadrul natural înconjurător.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.
- Spațiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone: fag, frasin, tei, carpen, mesteacăn, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, pin, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceș. Se recomandă evitarea speciilor străine zonei: chiparos, palmier, etc..
- Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

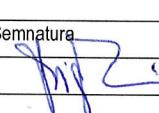
ÎMPREJMUIRI în zonele cu peisaj natural, respectiv Tohanița sau Hora cu brazi, nereglementate prin PUZ sau PUD:

- Împrejmuirile vor fi din lemn, cu soclu de maxim 50 de cm înălțime.
- Gardurile pot fi dublate cu gard viu.
- În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă pentru protejarea proprietăților.
- Se interzice gardul viu de tip „beton vegetal” (gard viu monospecific de tuia).
- Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn, zidărie, P.V.C., metal, policarbonat.
- Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță). Exemple:



Bază legală :

1. Art. 32, alin 1, lit.d) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 32 din HG 525/1996 privind aspectul exterior.
2. Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, art. 129, alin (2), lit.d) și alin. (7), lit. k).
3. Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , cu modificările și completările ulterioare.
4. Legea 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

	Nume si Prenume	Functia	Data	Semnatura
Intocmit	Frighenciu Camelia	Inspector	17.10..2022	

Redacta in 2 (doua) exemplare :

- 1 exemplar Consiliul Local,
- 1 exemplar la dosar.