

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**

**JUDEȚUL BRAȘOV, ORAȘUL ZĂRNEȘTI, ZONA HORA CU BRAZI FN, NR. CAD.  
113742**

**CUPRINS**

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

## 1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	"Elaborare, avizare și aprobatie documentație de urbanism P.U.Z. pentru construire locuință și D.T.A.C. pentru construire locuință", conform C.U. nr. 198 din data 06.04.2022
<b>ADRESA :</b>	Zona Hora cu Brazi fn, nr. cad. 118297, orașul Zărnești, județul Brașov
<b>BENEFICIAR:</b>	AMOS VERA, or. Zărnești, str. Gheorghe Barițiu nr. 41, CI seria ZV nr. 279568, CNP 2680819085020
<b>SPECIALITATEA:</b>	Urbanism
<b>FAZA:</b>	P.U.Z., Studiu de Oportunitate
<b>COD PROIECT :</b>	PUZLICH/2022
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:</b>	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
<b>DATA ELABORARII :</b>	Mai 2022

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația pentru care se solicită eliberarea Avizului de Oportunitate propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ", pe terenul identificat cadastral cu număr C.F. **118297**, situat în zona Hora cu Brazi , orașul Zărnești, județul Brașov.

### 1.3. DELIMITAREA SITULUI

Terenul studiat, în suprafață totală de **1396,00 mp** (din acte și măsurători) este amplasat în vestul intravilanului orașului Zărnești, în zona Hora cu Brazi .

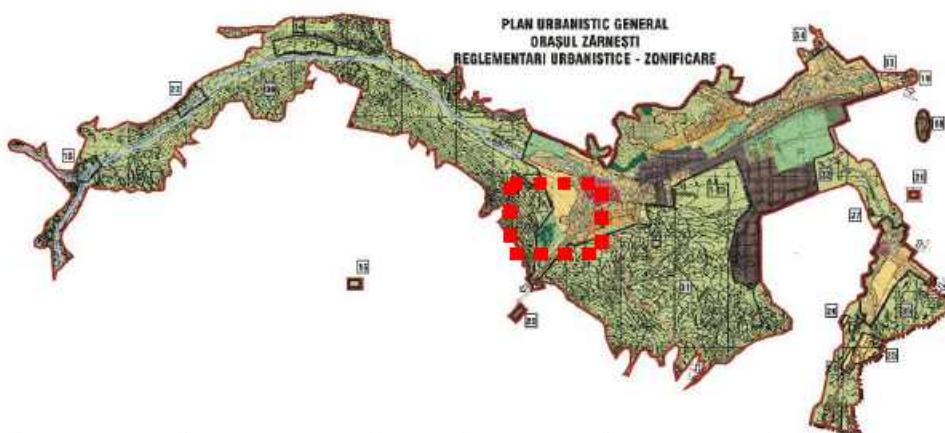
Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul DE 3157/1/44 și a DE 3162. Drumurile de Exploatare sunt artere de circulație de categoria a IV-a cu profil variabil, necorespunzător, fără trotuare, cu partea carosabilă cu îmbrăcăminte provizorie – pământ/pietriș, cu lățime de 4-5 metri, în zona amplasamentului studiat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

<b>LA NORD</b>	Domeniu public – DE 3157/1/44
<b>LA VEST</b>	Domeniu privat – teren viran, nr. cad. A 3157/1/45 – Dragu Ioan
<b>LA EST</b>	Domeniu privat – teren viran, nr. cad. F 3158/2 – Moroe S. Ioan teren viran, nr. cad. F 3158/3 – Preșmerean Vioara, Preșmerean Stefan și Preșmerean Viorel
<b>LA SUD</b>	Domeniu public – DE 3162

#### **1.4. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. ORAŞ ZĂRNEŞTI**

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat cu H.C.L. nr. 133/2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 288/04.10.2018, zona studiată se află încadrată în intravilanul localității, în **U.T.R. 30 – funcțiunile predominante sunt cele de locuit și de agrement cu dotările aferente. Pentru locuințe regimul de înălțime poate varia între S+P, S+P+1, S+P+M. Pentru dotările de cazare turistică regimul de înălțime poate varia între S+P, S+P+1-4. Construcțiile vor folosi panta terenului pentru a fi evitate dizlocările mari de pămînt. P.O.T. = 10%, C.U.T. = 0,30, SUTR 30 = 930,2 ha.**



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

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

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

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

#### **1.5. SURSE DOCUMENTARE**

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Studiu Oportunitate:

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

## 2. SITUATIA EXISTENTĂ

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat, precum și pe cele învecinate au destinație agricolă. Începând cu anul 2013, a început procesul de dezvoltare al zonei, apărând primele clădiri cu diverse de locuințe și structuri de primire turistică.

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

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

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

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

### POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul natural – în proximitatea masivului Piatra Craiului și zona naturală Hora cu Brazi;
- poziția favorabilă în cadrul orașului – în proximitatea vrei orașului;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă de locuire, cu potențial de dezvoltare, de o mare atraktivitate investițională la nivel imobiliar.

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

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

## 2.2. OCUPAREA TERENULUI

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

- nr. cad. și topografic.: 118297
- suprafață teren: 1396 mp (din acte și măsurători);
- teren liber de construcții;
- categoria de folosință: fâneață;
- proprietar: Amos Vera.

### BILANȚ SITUATIA EXISTENTĂ

<b>ARIE TEREN</b>	1396,00 mp	
<b>ARIE CONSTRUITĂ</b>	00,00 mp	
<b>ARIE DESFĂȘURATĂ</b>	00,00 mp	
<b>P.O.T.</b>	0,00 %	
<b>C.U.T.</b>	0,00 ADC/mp teren	
<b>CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME</b>	00,00 %	00,00 mp
<b>CIRCULAȚII PIETONALE</b>	0,00 %	0,00 mp
<b>SPAȚII VERZI PE SOL</b>	0,00 %	0,00 mp
<b>REGIMUL DE ÎNĂLȚIME</b>	-	
<b>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ</b>	- m	

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 habitelor naturale, a florei și faunei sălbatică (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 însemnatate biologică sau dendrologică**.

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

### 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.

### 2.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

În proximitatea zonei studiate sunt prezente rețelele 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. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilitate din zonă- și anume: MORANI IMPEX, ELECTRICA, DISTRIGAZ REȚELE, TELEKOM.

## 2.5. REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren în suprafață totală de 1396 mp (din acte și din măsurători) este proprietatea doamnei Amos Vera, conform Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat cu nr. 3169 din data 27.12.2021 la BNP Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta.

## 2.6. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. Ungureanu Georgiana, autorizat ANCPI seria RO-BV-F, nr. 0049, categoria B.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
166	450846.528	523764.908	13.306
167	450840.409	523776.724	9.055
168	450848.293	523781.177	51.321
200	450897.320	523796.350	22.771
133	450919.104	523802.983	29.803
102	450946.947	523813.613	17.674
100	450939.685	523797.500	98.694
S (măs) = 1396mp			

## 2.7. CONDIȚII GEOTEHNICE

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

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

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

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

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

## 2.8. DISFUNCTİONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

În zona studiată au fost studiate următoarele categorii de probleme:

DOMENII	DISFUNCTİONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
<b>FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existența unor terenuri nereglementate urbanistic.</li> <li>▪ Teren intravilan nevalorificat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Întocmirea de planuri urbanistice pentru stabilirea parametrilor urbanistici care să permită utilizarea coerentă a terenurilor din zona studiată;</li> <li>▪ Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și structuri de primire turistică;</li> <li>▪ Valorificarea terenurilor virane.</li> </ul>
<b>SPATII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ -</li> </ul>
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Străzi cu profil necorespunzător: DE 3157/1/44 și a DE 3162;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernizarea profilului stradal al DE 3157/1/44 și a DE 3162;</li> </ul>
<b>ECHIPARE EDILITARĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infrastructură edilitară nedezvoltată corespunzător.</li> <li>▪ Iluminat public inexistent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extinderea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare în toată zona studiată.</li> <li>▪ Instalarea iluminatului stradal.</li> </ul>
<b>PROBLEME DE MEDIU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inexistența sistemului centralizat de canalizare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extinderea rețelei de canalizare centralizată pe întreg teritoriul studiat;</li> <li>▪ Încurajarea utilizării microstațiilor de epurare a apelor reziduale pentru toate investițiile din zonă până la realizarea sistemului centralizat de canalizare.</li> </ul>
<b>DEZVOLTARE ECONOMICĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încurajarea dezvoltării zonei studiate ca zonă de locuințe, structuri de primire turistică și servicii.</li> </ul>

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

### 3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea unui locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime de P+1E+M, pe parcela identificată cadastral cu numărul 118297.

În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" în zona Hora cu Brazi fn, or. Zărnești, jud. Brașov, nr. cad. 118297.

Finanțarea investiției propuse prin P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ" în zona Hora cu Brazi fn, or. Zărnești, jud. Brașov, nr. cad. 118297, 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. 30, aceasta propune păstrarea funcțiunii dominante a zonei – *locuire și agrement cu dotări aferente*

#### CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

În funcție de programele de investiții ale Primăriei Orașului Zărnești, după aprobarea în Consiliul Local, se vor realiza următoarele:

- Modernizarea și extinderea rețelei stradale.
- Extindere rețele echipamente edilitare.

#### CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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 – DE 3157/1/44 și a DE 3162.

#### CATEGORIE DE INTERVENȚIE:

- Stabilirea modului de utilizare al terenului.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.
- Interdicții temporare și definitive de construire.

#### 3.1. REGLEMENTĂRI

În baza concluziilor și recomandărilor reiese din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenul în suprafață de 1396 mp, nr. cad. 118297, care constituie obiectul prezentei documentații este construibil cu condiția respectării regulamentului de mai jos:

#### UTILIZĂRI ADMISE:

- ⇒ Locuință individuală cu regim permanent sau sezonier.

- ⇒ Echipamente specifice funcțiunii de locuire (garaj, foișor, anexe);
- ⇒ Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (cabană turistică, bungalow, camping, și.a.) cu capacitate redusă, cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism;
- ⇒ Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, loc de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descooperată), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiiri.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, risc de poluare pentru apă, sol, aer.
- ⇒ Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- ⇒ În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.

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

Construcția propusă, situată pe terenul cu o suprafață totală de 1396 mp, conform actelor de proprietate, se înscrie într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și aliniieri, conf. Planșei de Reglementări Urbanistice astfel:

Față de limita estică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim <b>2,00 metri</b>
Față de limita vestică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim <b>2,00 metri</b>
Față de limita sudică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim <b>7,50 metri</b> , față de aliniamentul nou propus – DE 3162.
Față de limita nordică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim <b>7,50 metri</b> , față de aliniamentul nou propus – DE 3157/1/44.

#### **ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

- ⇒ Înăltime maximă admisibilă pentru P+M – 5,00 metri la cornișă/atic.
- ⇒ Înăltime maximă admisibilă pentru D+P+M – 6,00 metri la cornișă/atic.
- ⇒ Înăltime maximă admisibilă pentru P+1E+M – 10,00 metri la cornișă/atic.
- ⇒ Înăltime maximă admisibilă pentru D+P+1E+M – 12,00 metri la cornișă/atic.
- ⇒ Se admite adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis și în înăltimea maximă admisă.
- ⇒ Sunt admise nivelurile subterane.
- ⇒ Sunt admise mansardele. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda poate contribui până la 100% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat sau cuplat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înăltimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 6 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz).
- ⇒ Garajele care nu sunt dispuse pe aliniament, se vor amplasa în limita edificabilului.

## DISTANȚE DE SIGURANȚĂ ÎNTRE CLĂDIRI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).

## ASPECTUL EXTERIOR:

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

## ECHIPARE EDILITARĂ:

- ⇒ Este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate.
- ⇒ Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, se vor aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.
- ⇒ Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

## CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCAJE:

- ⇒ Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din DE 3157/1/44 și a DE 3162, pe latura nordică și sudică a terenului.
- ⇒ Pentru funcțiunea de locuire, este necesar să se prevadă câte un loc de parcare la 100 mp SCD.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect (**2 locuri de parcare**) se vor ameneaja în incinta terenului studiat, la nivelul solului și/sau în cadrul unui garaj amplasat izolat/alipit de construcție/integrat în corpul principal de clădire.

## BILANȚ TERRITORIAL:

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

BILANȚ COMPARATIV			
	EXISTENT	PROPUȘ	
<b>ARIE TEREN</b>	1396,00 mp	1396,00 mp	
<b>ARIE CONSTRUITĂ</b>	00,00 mp	279,20 mp	
<b>ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ</b>	00,00 mp	502,56 mp	
<b>P.O.T.</b>	00,00 %	<b>20,00 %</b>	
<b>C.U.T.</b>	00,00 ADC/mp teren	<b>0,36 ADC/mp teren</b>	
<b>CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE</b>	0,00%	00,00 mp	418,80 mp
			30,00 %

<b>DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFO, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ, ETC.)</b>	0,00%	00,00 mp	139,60 mp	10,00 %
<b>SPAȚII VERZI PE SOL</b>	0,00 %	00,00 mp	558,40 mp	40,00 %
<b>REGIMUL DE ÎNĂLȚIME</b>	-			<b>D+P+1E+M</b>
<b>ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ</b>	- m			<b>12 metri la cornișă</b>

#### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări;
- ⇒ Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = **maximum 20%** pentru parcela reglementată.

#### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):**

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. maxim = 0,36 ADC/mp teren** pentru parcela reglementată.

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

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

Construcția propusă păstrază funcțiunile admise în cadrul U.T.R. 30 și proporțiile de înălțime ale fondului construit din zona studiată. Prin soluția arhitecturală adoptată, clădirea va avea o poziție discretă în cadrul zonei, 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. 40% 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. Noua construcție va contribui la ameliorarea imaginii urbane a zonei studiate.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că locuința propusă se integrează în zona studiată iar investiția este oportună dezvoltării și creșterii atraktivității 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.Z..

**Întocmit,**

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

**AZDS DESIGN STUDIO S.R.L.**

Reprezentant legal

**Suărășan Mihai Andrei**