

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+M", conform C.U. nr. 411 din data 14.06.2021
ADRESA :	Zona Numete fn, nr. cad. 104136, orașul Zărnești, județul Brașov
BENEFICIAR:	BAUER VLAD-ADRIAN, mun. București, sector 2, str. Alecu Russo nr. 7, et. 1, ap. 2, CI seria RX nr. 556811, CNP 1900026420051
SPECIALITATEA:	Urbanism
FAZA:	P.U.Z., Studiu de Oportunitate
COD PROIECT :	PUZLITNZBV/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:	AZDS DESIGN STUDIO S.R.L., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 38467829, J40/18830/2017 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan
DATA ELABORARII :	Iulie 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația pentru care se solicită eliberarea Avizului de Oportunitate propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+M", pe terenul identificat cadastral cu număr cad. **104136**, situat în zona Numete, orașul Zărnești, județul Brașov.

1.3. DELIMITAREA SITULUI

Terenul studiat, în suprafață totală de **1723,00 mp** (din acte și măsurători) este amplasat în sud-estul intravilanului orașului Zărnești, în trupul Tohanu Nou.

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul drumului de exploatare 4591. DE 4591 este arteră de circulație de categoria a IV-a cu profil necorespunzător, de 4 metri în zona amplasamentului studiat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

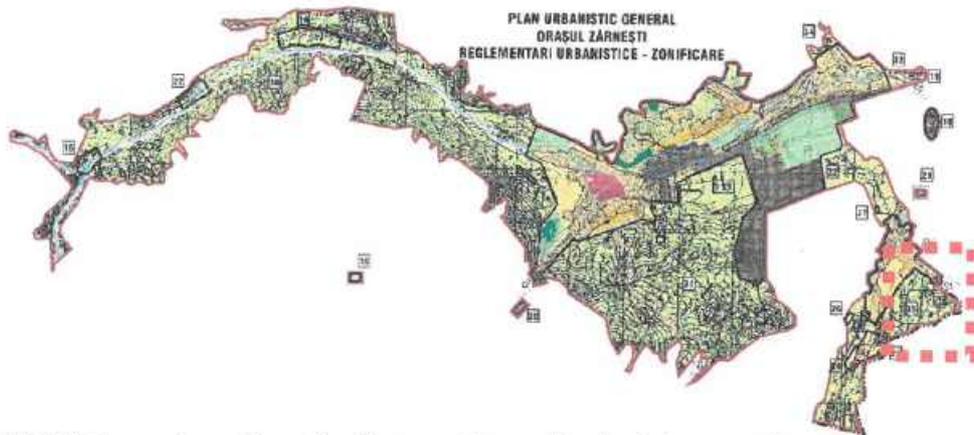
LA NORD-EST	Domeniu privat – teren viran necadastrat
LA NORD-VEST	Domeniu public – DE 4591 →
LA SUD-EST	Domeniu privat – teren viran nr. cad. 1880 →
LA SUD- VEST	Domeniu privat – teren viran necadastrat

Bauer Vlad Adrian
Bauer Ioana

1.4. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. ORAȘ ZĂRNEȘTI

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat cu H.C.L. nr. 133/2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 241/18.12.2012, zona studiată se află încadrată în intravilanul localității, în **U.T.R. 35 – funcțiunile predominante sunt cele de locuit și de agrement cu dotările aferente. Pentru locuințe regimul de înălțime poate varia între S+P, S+P+1, S+P+M. Pentru dotările de cazare turistică regimul de înălțime poate varia între S+P, S+P+1-4. Construcțiile vor folosi panta terenului pentru a fi evitate dizlocările mari de pământ.**

P.O.T. = 35%, C.U.T. = 0,85, SUTR 35 = 194,50 ha.



Sursa: Plan Urbanistic General oraș Zărnești – Planșa reglementări 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.D./P.U.Z..

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

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. Giurgiu Ioan Dan;
- Studiu geotehnic al terenului, elaborat de GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L.;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat, precum și pe cele învecinate, până în anul 2005 au avut destinație agricolă. Ulterior, între 2005–2010, a început procesul de dezvoltare al zonei, apărând primele clădiri cu diverse funcțiuni: locuințe, depozitare și servicii de-a lungul străzii.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de locuire, fiind compusă din locuințe permanente și case de vacanță, precum și din structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.



Ortofotoplan anul 2011

Sursa: Google Earth Pro



Ortofotoplan anul 2021

Sursa: Google Earth Pro

Având în vedere potențialul conferit de poziția geografică, dar și în proximitatea Castelului Bran, teritoriul studiat a devenit tot mai atractiv 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;
- poziția favorabilă în cadrul localității;
- prezența unor căi importante de circulație – strada Branului/ DN 73/E574;
- 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 atractivitate investițională la nivel imobiliar.

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

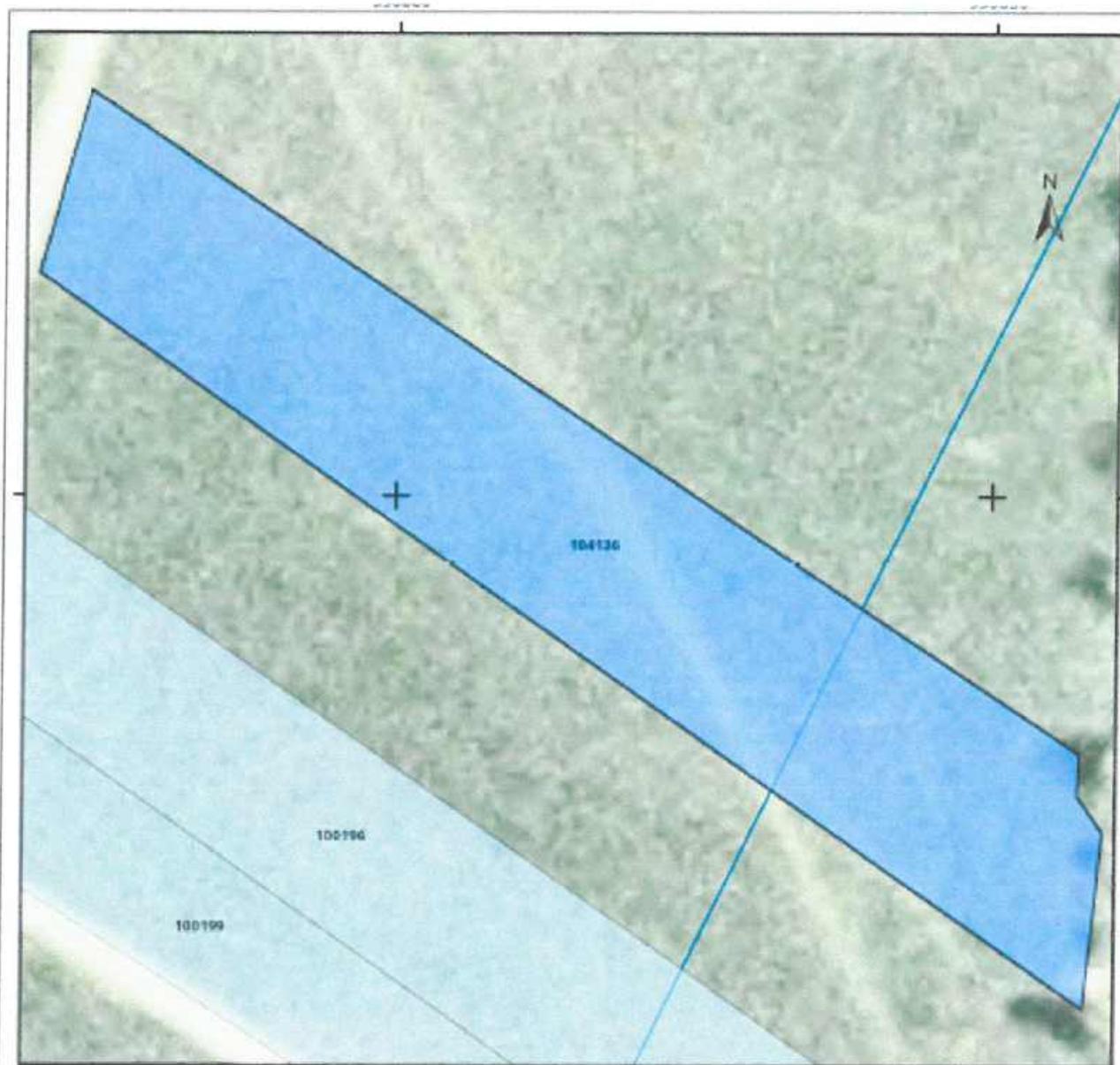
Astfel – completarea fondului construit existent cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural și arhitectural, creșterea calității imaginii arhitecturale ținând cont de valențele

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 date de identificare:

- nr. cad. și topografic.: 104136
- suprafață teren: 1723 mp (din acte și măsurători);
- teren liber de construcții;
- categoria de folosință: fâneată;
- proprietar: soții Bauer Vlad-Adrian și Bauer Ioana.



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

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona teritoriului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În prezent, pe teritoriul studiat **nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.**

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

BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ARIE TEREN	1723,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	00,00 mp	
P.O.T.	0,00 %	
C.U.T.	0,00 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME	00,00 %	00,00 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	0,00 %	0,00 mp
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	0,00 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m	

2.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este de *locuire*, fiind compusă din locuințe permanente și case de vacanță, precum și din structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică.

2.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu energie electrică.

2.5. REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren în suprafață totală de 1723 mp (din acte și din măsurători) este proprietatea soților Bauer Vlad-Adrian și Bauer Ioana, conform Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat cu nr. 656 din data 16.04.2021 la NP Mermeze Speranța Catrinel.

2.6. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. Giurgiu Ioan Dan, autorizat ANCPI seria BV, nr. 246.

Calculul suprafeței

Pct	X	Y
7	448884.438	529974.103
8	448828.137	530057.455
157	448824.585	530057.271
158	448821.482	530059.400
159	448806.479	530057.872
160	448868.874	529969.868

Suprafața măsurată 1.723 mp

2.7. CONDIȚII GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic întocmit de GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L., pentru terenul studiat, reies următoarele concluzii și recomandări:

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active).
- Conform normativului P 100/1-2013 – zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ($a_g = K_s * g$) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani, orasul Zarnesti se incadreaza la $K_s = 0,20$, iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt) la $T_c = 0,7$ s.
- Riscul geotehnic e redus, deci amplasamentul poate fi incadrat in: categoria geotehnica 1.
- Amplasamentul studiat e in general favorabil amplasarii constructiilor.
- Terenul de fundare al viitoarelor constructii este reprezentat de stratul de argila prafoasa nisipoasa, cu plasticitate mare, vartoasa, foarte umeda/saturata, care in conformitate cu normativul NP 074-2014, tabel A1.1, se incadreaza in categoria terenuri bune de fundare. Terenul de fundare nu contine accidente subterane de tipul beciurilor sau a rețelelor edilitare ce au deservit zona invecinata.
- Rețeaua hidrografica in perimetrul studiat este drenata de rau Turcu care capteaza apele din zona amplasamentului. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane a fost interceptat in sondaje la adancimi cuprinse intre 1.90m si 2.60m fata de C.T.N, cu posibilitate de ridicare in perioadele cu precipitatii abundente sau la topirea zapozilor.
- Adancimea de inghet, conform STAS 6054-77, este de 1,00 m.
- Incarcarea din zapada conform Indicativ CR 1-1-3-2012 – incarcarea caracteristica de zapada la sol este $s_{0,k} = 2$ kN/m².
- Incarcarea data de vant, conform CR 1-1-4-2012: valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului, avand 50 de ani intervalul mediu de recurenta este de $q_b = 0.6$ kPa.
- Fundarea constructiilor se va face in stratul argila prafoasa nisipoasa, cu plasticitate mare, vartoasa, foarte umeda / saturata iar adancimea de fundare se va stabili tinand cont de urmatoarele:
 - o respectarea adancimii de inghet – $h_i = 1.00$ m, conform STAS 6054-77;
 - o respectarea adancimii minime de fundare – conform NP112-2014, $h_i + (10 \div 20)$ cm;
 - o in situatia constructiilor prevazute cu subsol util se va respecta o adancime minima de fundare de 0.50m fata de cota pardoselii subsolului.

- Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformații, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, pentru stratul de argilă prăfoasă nisipoasă, cu plasticitate mare, vârtoasă, foarte umedă / saturată, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 0.40m și adâncimea de fundare de 1.10m este $ppl = 160 \text{ kPa}$ iar pentru adâncimea de fundare de 1.50m este $ppl = 190 \text{ kPa}$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.

2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

În zona studiată au fost studiate următoarele categorii de probleme:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existența unor terenuri nereglementate urbanistic. ▪ Teren intravilan nevalorificat. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Întocmirea de planuri urbanistice pentru stabilirea parametrilor urbanistici care să permită utilizarea coerentă a terenurilor din zona studiată; ▪ Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și structuri de primire turistică; ▪ Valorificarea terenurilor virane.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lipsa spațiilor verzi publice plantate, amenajate corespunzător; ▪ Lipsă locuri de joacă publice pentru copii. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crearea de spații verzi publice plantate cu arbori și arbuști; ▪ Crearea de locuri de joacă pentru copii, publice.
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Străzi cu profil necorespunzător: DE 4591; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernizarea profilului stradal al DE 4591;
ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Infrastructură edilitară nedezvoltată corespunzător. ▪ Iluminat public inexistent. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extinderea rețelelor edilitare de alimentare cu apă și canalizare în toată zona studiată. ▪ Instalarea iluminatului stradal.
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inexistența sistemului centralizat de canalizare. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extinderea rețelei de canalizare centralizată pe întreg teritoriul studiat; ▪ Încurajarea utilizării microstațiilor de epurare a apelor reziduale pentru toate investițiile din zonă până la realizarea sistemului centralizat de canalizare.

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată.	<ul style="list-style-type: none">▪ Încurajarea dezvoltării zonei studiate ca zonă de locuințe, structuri de primire turistică și servicii.

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 S+P+1E+M, pe parcela identificată cadastral cu numărul 104136.

În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+M" în zona Numete fn, or. Zărnești, jud. Brașov, nr. cad. 104136.

Finanțarea investiției propuse "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1E+M" în zona Numete fn, or. Zărnești, jud. Brașov, nr. cad. 104136, cade în sarcina beneficiarului.

Prezenta documentație nu solicită derogări de la prevederile P.U.G. orașul Zărnești. Investiția se integrează în prevederile urbanistice ale U.T.R. 35, aceasata propune păstrarea funcțiunii și a indicatorilor urbanistici.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

Prin prezentul proiect nu sunt propuse investiții care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

De către inițiatorul prezentului P.U.Z. vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

- Realizarea investiției propuse prin prezentul proiect.
- Racordarea și branșare la rețelele edilitare.
- Realizare accese auto și pietonale pe parcela studiată din drumul public – DE 4591.

CATEGORIE DE INTERVENȚIE:

- Stabilirea modului de utilizare al terenului.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.



Beneficiarul dorește să construiască o locuință, cu regim de înălțime S+P+1E+M, cu suprafață de cca. 400 mp.

3.1. REGLEMENTĂRI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenul în suprafață de 1723 mp, nr. cad. 104136, 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, atelier, anexe);
- ⇒ 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 descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- ⇒ Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă 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;
- ⇒ Sunt interzise funcțiunile industriale;
- ⇒ Sunt interzise fermele zootehnice.

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

Construcția propusă, situată pe terenul cu o suprafață totală de 1723 mp, conform actelor de proprietate, se înscrie într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri și alinieri, conf. Planșei de Reglementări Urbanistice astfel:

Față de limita nord-vestică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 5,00 metri , față de aliniamentul nou propus.
Față de limita sud-estică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 10,00 metri , față de limita posterioară
Față de limita nord-estică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 1/2 din H* , dar nu mai puțin 3,00 metri , față de limita lateral-stânga
Față de limita sud-vestică	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 1/2 din H* , dar nu mai puțin 3,00 metri , față de limita lateral-dreapta

* înălțimea la cornișă/atic

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă **S+P+1E+M** (8,00 metri la cornișă);

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 înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.

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 alimentate 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 4591, pe latura vestică a terenului.
- ⇒ Pentru funcțiunea de locuire, este necesar să se prevadă câte un loc de parcare la 200 mp SCD.
- ⇒ Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect (**2 locuri de parcare**) se vor amenaja în incinta terenului studiat, la nivelul solului.

BILANȚ TERITORIAL:

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

BILANȚ COMPARATIV				
	EXISTENT		PROPUȘ	
ARIE TEREN	1723,00 mp		1723,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp		603,05 mp	
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	00,00 mp		1464,55 mp	
P.O.T.	00,00 %		35,00 %	
C.U.T.	00,00 ADC/mp teren		0,85 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE	0,00%	00,00 mp	344,60 mp	20,00 %
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFU, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ, ETC.)	0,00%	00,00 mp	172,30 mp	10,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	00,00 mp	603,05 mp	35,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-		S+P+1E+M	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m		8,00 m la cornișă	

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- ⇒ Edificabilul zonei – conform planșei de reglementări;
- ⇒ Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) = **maximum 35%** pentru parcela reglementată.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- ⇒ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. maxim = 0,85 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 păstrează indicatorii urbanistici și funcțiunile admise în cadrul U.T.R. 35 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. 35% 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 atractivității zonei.

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

Întocmit,

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



AZDS DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

