



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

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 794 din 04.11.2021

În scopul: Elaborare, avizare și aprobare PUD „Construire casă de vacanță” și întocmire DTAC “Construire casă de vacanță”

Urmare a cererii adresate de **ANDREI FANCIALI** pentru **ANCUȚA ROBERT MIHAIL** și **AMCUȚA MIHAELA NICOLETA**, cu domiciliul /sediul în municipiul/orasul/comuna **BRAȘOV**, județul **BRAȘOV**, satul -, sectorul -, cod postal -, strada **TOAMNEI** nr.6, bl. 1, sc. C, et. 3, ap. 19, înregistrată la nr. **23849** din **04.11.2021**.

Pentru imobilul – teren si /sau constructii – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/ orasul /comuna **ZĂRNEȘTI**, satul -, sectorul -, cod postal **505800**, zona **SUB BORTILĂ**, nr. f.n., bl. -, sc.-, ap. -, sau identificat prin :

- extras C.F.,
- plan de situație

În temeiul reglementărilor 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, proprietate privată conform contractului de vânzare cumpărare nr. 1001 din 06.07.2020 și extras C.F. nr.104863 – Zărnești.

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul în suprafață de 1000 mp, înscris în C.F. nr.104863 – Zărnești, nr.cad. 104863, categoria de folosință fâneață.

Terenul se află în zona de impozitare „D”.

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR 14 – zona Sub Bortilă, POT = 10%, CUT = 0,25

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 PUD (conform RLU și planșa de Reglementări Urbanistice și Zonificare Funcțională). Realizarea investiei este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.D., pentru reglementarea zonei în temeiul art. 48, din L350/2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică **“Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”-GM 009/2000**, de specialiști înscriși în Registrul Urbiștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

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-P.U.Z. 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.

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. 48 alin. (2) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

d) accesele auto și pietonale;

e) conformarea arhitectural-volumetrică;

f) conformarea spațiilor publice".

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

#### **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).

▣ Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii montane.

▣ Se interzice realizarea de paștișe 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).

#### **FAȚADE**

▣ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane – placări cu piatră, placări cu lemn și tencuieli.

▣ Este interzisă imitarea materialelor naturale.

▣ Piatra nu va fi vopsită își va păstra culorile sale naturale.

▣ Se recomandă tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.

▣ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.

▣ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.

▣ Culorile folosite fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.

▣ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.

▣ Se recomandă ca raportul între înălțimea pereților și a acoperișului să fie de 1/2, 1/1, 2/3.

▣ Golurile (ferestre și uși) vor reprezenta maxim 15% din suprafața fațadelor. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare) panourile vitrate de dimensiuni mai mari.

▣ Se admit doar goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.

▣ Se recomandă evitarea ferestrelor cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..

▣ Este interzisă montarea rulourilor din PVC sau a celor metalice, acestea vor fi realizate din lemn.

▣ În cazul tindelor (prispă/pridvor) și logiilor, nu se admite parapetul plin din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada va fi din lemn masiv sau stratificat, bățuit sau vopsit, conform anexei III.

▣ Nu se recomandă balcoane.

### ACOPERIȘURI

▣ Sunt admise acoperișuri cu pantă cuprinsă între 20° – 50°, în două ape sau patru ape. Acoperișurile în două ape pot fi cu teșitură pe timpan. Acoperișurile în patru ape pot fi cu foișor.

▣ Se acceptă acoperiri cu pantă mică, de minimum 10%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală, doar acolo unde sunt necesare soluții speciale de așezare pe sit și integrare în peisaj: volume complet îngropate (nu mai mult de 10%, din suprafața construită), garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal.

▣ Se interzic acoperișurile tip terasă.

▣ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.

▣ În acoperiș sunt permise ferestrele tip lucarnă, care respectă proporțiile și formele tradiționale, identificate în *Ghidul de construire în zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Piatra Craiului*. Acesta nu vor depăși 20% din suprafața învelitorii.

▣ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii.

▣ Sunt admise învelitori din șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat, conform anexei III.

▣ Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum.

▣ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).

▣ Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate/ finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

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, cu modificările și completările ulterioare.

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, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru :  
**Elaborare, avizare și aprobare PUD „Construire casă de vacanță” și întocmire DTAC “Construire casă de vacanță”**

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

Elaborare, avizare și aprobare PUD „Construire casă de vacanță” și întocmire DTAC “Construire casă de vacanță”

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIIŢARE ŞI 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:

**AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BRAȘOV, str. POLITEHNICII, nr. 3, BRAȘOV, jud. Brașov.**

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/nėncadrarea 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 PUZ) ;

- D.T.A.C.    □ D.T.O.E.    □ D.T.A.D.    ▲ P.U.D.

c) avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa             | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri :                        |
| <input type="checkbox"/> canalizare                    | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> STS                 |
| ■ alimentare cu energie electrică                      | ■ 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 :

- securitatea la incendiu     protecția civila     sănătatea populației

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

- poliția rutiera.     C.N.A.I.R

- ▲ ■ **Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor;**  
■ **HCL aprobare Plan Urbanistic de Detaliu;**

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

- plan de situație pe suport topografic vizat/recepționat de OCPI Brașov;  
■ studiu geotehnic;  
■ verficator proiect conform prevederilor legale;

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

f) ▲ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (cople);

g) dovada privind achitarea taxelor legale .

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 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 IGRIȘAN



SECRETAR GENERAL,  
GABRIEL MODIGA

ARHITECT ȘEF,  
BERECZK LORAND ALEXANDRU

ÎNTOCMIT,  
MARIA MANUELA RUNCIANU

Achitat taxa de 32 lei conform chitantei nr. 22567 din 22.11.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.11.2021

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zărnești

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104863 Zărnești

Nr. cerere 26111  
Ziua 11  
Luna 08  
Anul 2022

Cod verificare  
100118131346



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:8694 N  
Nr. cadastral vechi:400  
Nr. topografic:11036/ 2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zărnești, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104863	1.000	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>12177 / 06/07/2020</b>		
Act Notarial nr. 1001/2020, din 06/07/2020 emis de NP Babonea Marcel, contract de vânzare;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ANCUȚA ROBERT-MIHAIL, căsătorit cu 2) ANCUȚA MIHAELA NICOLETA	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104863	1.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.000	-	-	11036/ 2	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	24.274
2	3	38.538
3	4	5.074
4	5	19.694
5	1	43.02

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

11/08/2022, 23:38



## **MEMORIU GENERAL PUD**

### **« ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUD “CONSTRUIRE CASA DE VACANTA” SI INTOCMIRE DTAC “CONSTRUIRE CASA DE VACANTA” »**

#### **1. INTRODUCERE;**

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI;
- 1.2 SURSE DE DOCUMENTARE;

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI;
- 2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:
  - 2.2.1. Aspecte generale existente;
  - 2.2.3. Căile de comunicație;
  - 2.2.4. Ocuparea actuală a terenurilor;
  - 2.2.5. Echiparea edilitară;
  - 2.2.6. Disfuncționalități;
  - 2.2.7. Starea actuală a factorilor de mediu;
  - 2.2.8. Proiecte aprobate/ lucrări în curs de realizare/ lucrări pentru protecția mediului;
  - 2.2.9. Necesități și opțiuni ale populației și ale beneficiarului;

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. PRELIMINAR 2009;
- 3.3. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ;
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI;
- 3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI;
- 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE;
- 3.6. PROTECȚIA MEDIULUI;
- 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR;

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **5. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE**

## **1. INTRODUCERE;**

### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

- Denumirea investiției: **ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE PUD "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA" SI INTOCMIRE DTAC "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA";**
- Amplasament: Zona Sub Bortila, f.n., Nr. Cad. 104863, CF 104863, oraș Zărnești, jud. Braşov în suprafață de 1.000mp .
- Beneficiar: ANCUȚA ROBERT MIHAIL;
- Proiectant general: S.C. BUCON INVEST S.R.L.
- Proiectant de specialitate: Arh. Buna Ileana;
- Data elaborării: iulie 2022;

### **1.2 SURSE DE DOCUMENTARE**

#### Documentații de amenajare a teritoriului și urbanism:

- "Planul de amenajare a teritoriului județului Braşov" ;
- "Planul Urbanistic General al Oraşului Zărneşti, jud. Braşov aprobat prin H.C.L. Zărneşti nr. 133/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 241/2012 și nr. 288/2018;

#### Cadru legal:

- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență 7/2011 pentru completarea și modificarea L350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 190/2013 pentru modificarea Ordonanței de Urgență 7/2011 pentru completarea și modificarea L350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 – pentru autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 114/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- Ordinul M.S. 119/2014 pentru aprobarea normei de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

**S.C. BUCON INVEST S.R.L.- J /08/386/2006,**

**Braşov, str. Avram Iancu, nr.49, ap.1, sc. A, tel: 0268.312.392**

- HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul 80/N/1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale;
- Ordinul nr.571/1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- 45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor deilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 839/2009, prin care Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței a aprobat noile Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor), STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație al intersecțiilor);
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000;
- SR 1343 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități ;
- Hot. nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE;

Alte surse :

- Consultarea populației prin mass-media prin anunțurile publice anexate la prezentă documentație, precum și prin consultarea membrilor *Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism* de la nivel local, cât și membril consiliului local pentru corelarea cu tendințele de viitor în dezvoltarea localității ;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI

(A-01)

Amplasamentul studiat se află în intravilanul oraşului Zărneşti, zona Sub Bortila.

Zona nu este deservită sub aspect edilitar de reţele de alimentare cu energie electrică, fără de reţele de canalizare şi apă.

Conform Strategiei de Dezvoltare Locală a Oraşului Zărneşti 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 localităţii ca destinaţie ecoturistică, sau din punct de vedere rezidenţial.

Categoria de folosinţă actuală a terenului este de *fâneaţă*, iar conform P.U.G. şi R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. Zărneşti nr. 133/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 241/2012 şi nr. 288/2018, se află în zonă locuinţe şi funcţiuni complementare/spaţii plantate, agrement şi sport, zona în care se poate construi numai după reglementarea prin PUD.

## 2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

(A-02)

### 2.2.1. Aspecte generale existente

Terenul ce face obiectul prezentei documentaţii are următoarele vecinătăţi conform Planului Topografic:

- Nord: F 873/6/2;
- Est: Nr. Top. 11036/3;
- Sud: Drum de acces – Nr. Cad. 109468;
- Vest: Nr. Top. 11036/1;

### 2.2.2. Elementele cadrului natural

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă atât în cadrul natural, cât şi în cadrul localităţii. În urma analizei situaţiei existente, în zona teritoriului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, climă şi riscuri naturale – alunecări de teren).

Reţeaua hidrografică a teritoriului studiat este formată din râul Bârsa. Râul Bârsa poate produce inundaţii, însă cursul acestuia a fost parţial regularizat, astfel, scăzând riscurile de inundaţii. Lucrările de regularizare au început în perioada 1979-1980 când porţiuni din albiarâului au fost calibrate iar malurile consolidate. În anul 2008 a fost iniţiată procedura de realizare a regularizării râului de către Direcţia Apelor Olt.

Conform informaţiilor de care dispunem şti legislaţiei în vigoare, respectiv Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice (modificată şi completată de OUG 154/2008) şi Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – Secţiunea III – Arii protejate, în zona studiată sunt consemnate următoarele arii protejate:

▣ Parcul Naţional Piatra Craiului (PNPC) – poziţia M,

▣ Arii speciale de conservare "Natura 2000":

- Situl de importanţă comunitară ROSCI0194 – Piatra Craiului,

**S.C. BUCON INVEST S.R.L. - J /08/386/2006,**  
**Braşov, str. Avram Iancu, nr.49, ap.1, sc. A, tel: 0268.312.392**

---

- Aria de protecție specială avifaunistică ROSPA0165 – Piatra Craiului,
- Situl de importanță comunitară ROSCI0122 – Munții Făgăraș.

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 pietriș și bolovănișuri incluse în nisip legate pe alocuri cu slab liant argilos.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 pentru zona localității Zărnești este  $-1,00$  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 praf galben argilos nisipos. Pentru aceste terenuri se va lua în considerare presiunea convențională  $P_{conv} = 300-480$  KPa pentru sarcinile fundamentale de calcul.

Conform „Normativului pentru proiectarea antisismică a construcțiilor de locuințe, social-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  $a_g = 0,20$  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 Braşov 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.

### **2.2.3. Căile de comunicație**

Circulația carosabilă majoră în zonă se realizează pe Drumul comunal 50A, din care se realizează accesul în incintă. Amplasamentul în forma hexagonală, are dimensiunile de cca.: 43,02 m pe latura vestică, 35,54 m pe latura estică, 19,69 m pe latura nordică, și respectiv 24,27 m pe latura sudică, conform Ridicării Topografice.

### **2.2.4. Ocuparea actuală a terenurilor**

În prezent, amplasamentul care a generat PUD are destinația de zonă pentru locuințe și funcții complementare/spații plantate, agrement și sport, fiind în zona în care se poate construi numai după reglementare prin PUZ sau PUD, conform prevederilor Planului General de Urbanism și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. Zărnești nr. 133/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 241/2012 și nr. 288/2018. Pe lotul de referință nu există construcții edificate.

**BILANŢ TERITORIAL EXISTENT**

<b>Zone funcţionale:</b>	<b>Suprafaţă (mp)</b>	<b>Procent(%)</b>
Zonă locuinţe şi funcţiuni complementare + spaţii plantate, agrement, sport - NEREGLEMENTATĂ	1000	100
Căi de comunicaţie pe amplasament	0	0
<b>TOTAL SUPRAFAŢĂ</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

**INDICI URBANISTICI REGLEMENTAŢI EXISTENŢI: P.O.T., C.U.T. - nereglementaţi;**

**2.2.5. Echiparea edilitară**

• **Alimentarea cu apă şi canalizare:**

Nu există reţea de canalizare şi nici la reţea de alimentare cu apă.

• **Alimentare cu energie electrică:**

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

• **Alimentare cu gaze naturale:**

Zona nu dispune de reţea de alimentare cu gaze naturale. Construcţiile existente în vecinătate, îşi asigură încălzirea şi prepararea apei calde menajere prin intermediul centralelor pe lemne, centralele electrice, panourile solare, pompelor de căldură (apă-apă, sol-apă, aer-apă).

**2.2.6. Gestionarea deşeurilor**

Deşeurile provenite din activităţile desfăşurate pe amplasament sunt preluate şi transportate la rampe de deşeuri printr-un management dezvoltat al deşeurilor în zonă.

**2.2.7. Starea actuală a factorilor de mediu**

Calitatea aerului - Nu există surse majore de poluare a aerului în această zonă, calitatea acestuia încadrându-se în limitele legii.

Calitatea solului - Nu există pericol de alunecare şi prăbuşire a terenului. La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat scurături naturale, respectiv alunecări de teren, inundaţii şi nici iriscări antropice.

**2.2.8. Proiecte aprobate/ lucrări în curs de realizare/ lucrări pentru protecţia mediului**

Proiectul aprobat în zonă şi pentru amplasamentul studiat este PUG Zărneşti

Nu există lucrări de protecţie a mediului în desfăşurare, în zonă.

**2.2.9. Disfuncţionalităţi**

Analizând situaţia existentă se observă următoarele disfuncţionalităţi care trebuie remediate:

- reglementarea urbanistică a zonei lipsite.

### 2.2.10. Necesităţi şi opţiuni ale populaţiei şi beneficiarului

Conform solicitărilor factorilor interesaţi (beneficiari), prezentată documentaţie urmăreşte reglementarea urbanistică a zonei, zona fiind identificată ca o zonă cu resurse turistice naturale importante care pot fi valorificate direct în activitatea de turism, constituind un pol de dezvoltare al localităţii ca destinaţie ecoturistică. Documentaţia urmăreşte reglementarea terenului în suprafaţă de 1.000 mp zonificată astfel: zonă locuinţe şi funcţiuni complementare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată, în suprafaţă de 1.000 mp, are în prezent folosinţa de fâneaţă şi este situată în cadrul zonei în care se poate construi numai după reglementarea prin PUD, delimitat conform Planşa A-02 SITUAŢIA EXISTENTĂ. Tema de proiectare şi propune iniţierea unui PUD stabilind următoarele:

: reglementarea urbanistică a lotului.

La implementarea prevederilor prezentei documentaţii de urbanism se vor avea în considerare tehnologiile moderne ca soluţii în domeniul construcţiilor şireţelelor, având ca efect îmbunătăţirea siguranţei în funcţionare, exploatarea şi a condiţiilor de trai ale populaţiei.

### **3.2. PREVEDERI P.U.G. ZĂRNEŞTI**

Planul Urbanistic General al oraşului Zărneşti nu are prevederi referitoare la terenul studiat conform celor precizate la punctul: 2.2. ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE din prezentul Memoriu General.

### **3.3 . DESCRIEREA SOLUŢIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ**

La conturarea soluţiei pentru investiţia propusă s-a ținut seama de:

#### a. **Tratarea zonei funcţionale:**

**zonă - LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE** : locuinţe individuale, construcţii şi amenajări pentru funcţiuni complementare locuirii (anexe gospodăreşti, servicii - comerţ de mic dimensiuni). Suprafaţa maximă edificabilă pentru fiecare lot va fi retrasă de la limitele de proprietate, conform cotelor delimitate în planşa A-03 Reglementări urbanistice. Retragerea de la aliniament va fi conform A-03 Reglementări urbanistice .

Ca finisaje şi zugrăveli se recomandă folosirea pigmentilor naturali, din pământ sau oxizi minerali. Elementele de finisaj sunt: învelitoare, tencuieli, tâmplărie, placaje de lemn etc.. Culoarele au indicative specifice în funcţie de producător. Investitorii vor căuta o nuanţă cât mai apropiată de culoarea cadrului natural. Culoarele pentru învelitori - țiglă ceramică culoare natur, de la roşcat la maro-roşcat sau material analoage care să dea textură şi cromatică țiglelor şi implicit a cadrului natural înconjurător. Culoarele pentru elemente din lemn (balustrade, garduri, balcoane, grinzi, streşini etc.) - lemn natur (cu protecţie în colorată) - băiuri, lazuri şi vopsele colorate mate de la maro deschis la maro închis: stejar, nuc, maro închis (recomandat pentru tâmplărie exterioare), verde (exclusiv pentru faţadă placată cu şiţă), maro-roşcat (pentru elemente decorative în proporţie de max. 15% pe faţadă) Se interzic lacurile şi alte finisaje lucioase.

Culoripentru tencuieli exterioare, se recomandă tencuieli tradiţionale de var sau alte material care săpreiatexturileşicromaticatraditională. Sunt interzise culorile vii, chimice. Se admit tencuieliletexturate.

Elemente din piatrănaturală - piatrăcalcaroasă, bolovani cu nuanţăşi aspect naturale Sunt interzise placările cu granit, marmurăsau alte pietrenespecificезonei.

b. **Circulaţiacarosabilă** de pe amplasamentesteastfelorganizatăîncătsădeserveascăîn mod optimamplasamentulstudiat. Accesulpietonalsi auto, pe amplasament se realizează din sud, din drumulcomunal DC 50A (Drum de acces – Nr. Cad. 109468 conf. Ridicaretopografica).

c. **Realizarea de spaţiiverzi** cu roluridiferenţateînfuncţie de zoneledeservite.

Prevederile PUD propuse, se referăla :

- Reglementareaamplasamentului, din intravilanuloraşuluiZărneşti, cu suprafaţămăsurată de 1000 mppentrua permiteconstruireaunei locuinţe P+M , conform temei de proiectare ;

- Reglementărireferitoare la valorilemaxime a indicilorurbanistici pentruamplasament :

**POT max. propus = 10 % si CUT max. propus = 0,25 (indicatoripentru zona PlaiulFoii din PUG) ;**

**Reglementări cu privire la retragerilefaţă de aliniament – aliniereaobligatorieeste de15,00 m din axulDC 50A,conform A-03 Reglementăriurbanisticesi zonificarefuncţională.**

- **Retragerea de la limitelelaterale sunt de: 3,00 m faţă de limitaesticăşi3 m faţă de limitavestică,** conform Planşei A-03 ReglementăriUrbanisticesi zonificarefuncţională, respectiv**5 m faţă de limitaposterioară (nordică).**

**Regimul maxim de înălţimeva fi de P+1E.**

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

#### **Căi de comunicaţie**

Accesulcarosabil principal se realizează din sudulamplasamentului, din drumulcomunal DC 50A (Drum de acces – Nr. Cad. 109468 conf. Ridicaretopografica) .

Circulaţiacarosabilăînincintă se vorealizaastfelîncătsă răspundăstandardeloreuropeneînvingoare.

Acceseleşiretragerilevorrespectaprevederile din planşaReglementăriurbanistice A-03 .

#### **Transportulîncomun**

Transportulîncomun se vaasigurarprinreţeaua de transport încomunaoraşuluiZărneşti, prinoperatorul public specializat de transport public, dupăcaz.

#### **Parcajele**

*Locurile de parcare* aferentefuncţiunilor de pe amplasament, se vorrealizaîncadrulamplasamentului.

#### **Accesecarosabileşipietonale**

Aceselecarosabileînincintă se vorrealiza conform reglementărilorortehniceînvingoare.

#### **Sistematizareaverticală**

Se vaţine seama de ridicareatopograficărealizatăpringrijabeneficiaruluiinvestiţiei. La realizareaconstrucţiilor se vaurmări ca *mişcările de terasament*esă fie reduse la minim şi ca umpluturile de pământsă fie compensate de săpături.

Scurgerea apelor pluviale se vor conduce spre punctele de minim de pe amplasament, prin sistematizare verticală, după care se vor conduce spre rigolele din zonă, adiacente drumurilor care se vor moderniza conform profile din PUZ coordonator "Plaiul Foi".

**3.5 ZONIFICARE FUNCIONALĂ: REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI (A-03)**

Pe amplasament se propune 1 zonă funcțională: **zonă- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, cu reglementări specifice conform planșa Reglementări urbanistice A-03 - din PIESE DESENATE.

<u>BILANT TERITORIAL EXISTENT</u>			<u>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</u>		
<u>P.O.T. Existent Reglementat = -</u>			<u>P.O.T. Propus = 10,00 %</u>		
<u>C.U.T. Existent Reglementat = -</u>			<u>C.U.T. Propus = 0,25</u>		
			<u>R.h. max.=P+1E Hmax. Coama = 9,00m, H.max. cornisă= 7,00 m</u>		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		ZONE FUNCȚIONALE	PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent(%)		Suprafață(mp)	Procent(%)
Zonă locuințe și funcțiuni complementare/spații plantate, agrement și sport	1000	100	Zona constructii	344,00	34,40
Alei, platforme, accese carosabile, parcări și spații verzi	0	0	Extindere străzi peterenuri private	26,50	2,65
-	-	-	Circulații pietonale	64,55	6,46
			Parcaje	36,53	3,65
			Terase	49,35	4,94
			Trotuar	51,70	5,17
			Spații verzi	427,37	42,74
			Zona verde-ZONĂ INUNDABILĂ 1% - NON EDIFICANDI	0	0
<b>Total suprafață</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafață</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>

### **3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**(AC- E- 01)**

În urma analizei situației existente, în zona studiată, s-au identificat următoarele deficiențe din punct de vedere al echipării edilitare:

- lipsa rețelei alimentare cu apă și canalizare pe întreg teritoriul studiat,
- lipsa rețele de alimentare cu gaze naturale.

Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare este inclusă în programul de investiții al Primăriei Orașului Zărnești.

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE: *Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordul la rețeaua centralizată a orașului Zărnești, conform avizului de amplasament emis de operator. Lucrarea se va executa de către beneficiari și detaliile vor face obiectul fazelor de proiectare ulterioare.* Atât beneficiarii construcțiilor existente, cât și a celor viitoare, sunt obligați să le racordeze la rețeaua centralizată publică când aceasta se va realiza.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ: Rețelele edilitare de alimentare cu energie electrică prezente în zona studiată, asigură necesarul de consum electric.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE: Se va studia posibilitatea extinderii rețelelor de alimentare cu gaze naturale împreună cu administratorul rețelei. Până la extinderea rețelelor de alimentare cu gaze naturale construcțiile și vor asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere prin intermediul centralelor pe lemne, centralele electrice, panourile solare, pompelor de căldură (apă-apă, sol-apă, aer-apă).

Propunerile vor respecta condițiile impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare nepoluante de energie (solară, geotermală): instalațiileoliene de mică dimensiuni, panourile solare termice și fotovoltaice, pentru prepararea energiei electrice, apei calde menajere și încălzire. În acest caz, amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ: Pentru deșeurile menajere vor fi prevăzute toamere și coșuri de gunoace și vor fi depozitate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei de unde vor fi ridicate de către operatorul necesar, conform contractului de salubritate încheiat cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

### **3.6 PROTECȚIA MEDIULUI**

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, pentru zona studiată se va acționa conform următoarelor propuneri și măsuri de intervenție urbanistică:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări, etc.);
- prevenirea producerii riscurilor naturale (nu există în zonă);
- colectarea controlată și gestionarea deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi etc., după caz;

- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul de comunicații și al rețelelor de utilitate majore;
- obiectivele planului urbanistic corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității;
- implementarea legislației de mediu;

Toate măsurile de mai sus se vor coordona și dezvolta în concordanță și cu prevederile P.U.G. aprobate și concluziile avizului autorităților de mediu.

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Poluarea fonică și noxele provenite din traficul auto cede servesheloturilevor fi reduse până la limita admisă prin plantațiile de pe amplasament conform acte normative menționate la subcapitolul 1.3. SURSE DOCUMENTARE.

Racordurile la utilități vor fi astfel realizate încât să se elimine orice risc tehnologic de funcționare. Platforma pentru gunoiera va fi conformată și realizată respectând normele sanitare-veterinare și codul bunelor practici ale funcțiunii desfășurate, fiind amplasată în imediată vecinătate a accesului pe loturi.

#### **Colectarea și gestionarea deșeurilor**

Gunoiera se va colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoiera (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

Colectarea la locul de producere (precolectare primară) se va face selectiv, funcție de categoria în care se încadrează.

Gunoiera menajeră nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă niri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresii chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor.

Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Vor fi amplasate în spații special destinate și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

Deşeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăţi specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare şi valorificare aferentă acestora, conform normelor şi avizelor specifice APM. Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecţie a mediului cuprinse în strategiile judeţene de gestionare a deşeurilor şi dezvoltare durabilă.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi**

O măsură importantă pentru dezvoltare durabilă a oraşului este recuperarea terenurilor degradate.

În zona studiată nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate. La noile construcţii pe amplasament se va urmări ca mişcările de terasamente să fie reduse la minim şi ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Se vor prevedea spaţii verzi de-a lungul aleilor din cadrul amplasamentului. Plantaţiile din cadrul acestor spaţii verzi vor fi: gazon, plante floricele şi arbuşti ornamentalipitici în apropierea clădirilor. *Toate aceste amenajări de spaţii verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

Suprafeţele mari de teren plantate se vor realiza în concordanţă cu cerinţele de temă, legislative şi estetice ale amplasamentului studiat şi sunt structurate după cum este prezentat în pasajul următor "Organizarea sistemelor de spaţii verzi".

#### **Organizarea sistemelor de spaţii verzi**

Sistemele de spaţii verzi de pe amplasamentul studiat vor fi astfel conformate încât să asigure necesarul impus de zonele funcţionale propuse diminuând până la limitenormate consecinţele noxelor şi a traficului rutier asigurând un mediu de viaţă sănătos.

Plantaţii de spaţii verzi se vor realiza în interiorul incintei. Suprafeţele mari de teren plantate se vor realiza în concordanţă cu cerinţele de temă, legislative şi estetice ale amplasamentului studiat şi sunt structurate după cum este prezentat în pasajul următor "Organizarea sistemelor de spaţii verzi".

Sistemele de spaţii verzi de pe amplasamentul studiat vor fi astfel conformate încât să asigure necesarul impus de funcţiunile existente şi propuse, diminuând până la limitenormate consecinţele noxelor şi a traficului rutier asigurând un mediu de viaţă sănătos.

#### **Protejare a bunurilor de patrimoniu natural (păstrare biodiversităţii) şi cultural prin instituirea de zone protejate**

Biodiversitatea cuprinde varietatea genelor, a speciilor şi a ecosistemelor care constituie viaţa pe pământ.

Biodiversitatea sau „diversitate biologică” cuprinde totalitatea organismelor vii şi are un rol important în asigurarea securităţii alimentare şi accesului la apă potabilă a tuturor locuitorilor planetei, indiferent de statutul lor social.

#### **Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţii şi al reţelelor de utilitate majore**

Se vor lua măsuri în proiectarea şi executarea reţelelor locale aferente amplasamentului, pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare.

**Obiectivele planului urbanistic corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității**

Se va realiza analiza situației existente și se vor implementa propunerile PUD-ului pentru amplasamentul studiat astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de alte probleme ce pot apărea pe viitor, mergând pe direcțiile strategiilor de dezvoltare durabilă pentru zona studiată.

**Implementarea legislației de mediu**

Pentru punerea în aplicare a legislației de mediu se vor avea în vedere următoarele reglementări tehnice: Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009, Ordonanța de urgență a guvernului 195/2005, Ordonanța de urgență a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

**3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR (A-05)**

Terenuri în domeniul public al orașului Zărnești se regăsesc în zona studiată:

- arterele carosabile existente;

Aspectele mai sus precizate vor fi clarificate și gestionate conform legislației specifice de către beneficiar, odată cu obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism specific funcționării obiectivelor.

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul P.U.D. este elaborat în conformitate cu prevederile P.U.G. Zărnești, reactualizându-l la nivelul nevoilor actuale și a dezvoltării durabile în teritoriu.

Având în vedere prevederile din PUD, se consideră că această documentație este un punct de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic al zonei.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare și dezvoltare a teritoriului ce fac obiectul prezentului P.U.Z., se pot desprinde următoarele concluzii și efecte pozitive:

- Printr-o proiectare și execuție coerentă și unitară a investiției va rezulta creșterea standardelor arhitecturale din această zonă. Imobilele propuse se vor realiza din materiale durabile, finisaj moderne, iar echiparea edilitară se va efectua prin racord la rețeaua majoră conform legislației în vigoare.
- Funcțiunea propusă de **zonă locuieș și funcțiune complementare**, nu este nocivă mediului înconjurător.
- Emiterea autorizațiilor de construire se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a legii 50/91 reactualizată și metodologiei de aplicare a acesteia cu modificările și completările ulterioare.
- Măsurile și legislația indicată nu au un caracter limitativ, urmând a fi actualizate cu modificările ulterioare legale aduse acestora.

## 5. PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE

După aprobarea prezentului PUD, beneficiarul și/sau investitorul, după caz, va proceda la etapele următoare de derulare a investiției, respectiv elaborarea și avizarea DTAC și obținerea autorizației de construire în temeiul acesteia. Reglementările operaționale ale prezentei documentații se vor respecta întocmai.

În execuție se va ține seama de asemenea de actele normative în vigoare, fiind supravegheată de un diriginte de șantier care va completa cartea tehnică a construcției cu toate documentele subsecvente, conform Programului de Control privind calitatea lucrărilor executate, care se va elabora la faza P.Th., în temeiul L10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru punerea în funcțiune a investiției, vor fi obținute, de către beneficiar și/sau investitor, după caz, toate autorizațiile necesare conform prevederilor legale în vigoare.

Lucrările de construcții și instalații se vor executa în baza autorizației de construire și vor fi recepționate conform Regulamentului privind recepția construcțiilor, aprobat prin H.G.R. 343/2017.

Toate costurile referitoare la dotarea cu utilități ale investiției, cât și amenajarea suprafețelor de teren cedate, pentru lărgirea amprizei drumului DE (teren care va fi cedat domeniului public, conform planșei A03-Reglementări Urbanistice) pentru profilarea și modernizarea drumului de exploatare DE 3473/11/5, din partea de sud a amplasamentului, vor fi suportate exclusiv de INVESTITOR.

### Împrejmuirea terenului

Împrejmuirile vor fi formate exclusiv din gard viu sau din lemn.

▣ Gardurile pot fi dublate cu gard viu.

▣ Împrejmuirea se face de artele de circulație și se înalță înălțimea de max. 2,00 metri, iar cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea tot de max. 2,00 metri.

▣ În cazul parcelelor situate în imediată vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuii ale laturilor din spate 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 funerare sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE: Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordul la rețeaua centralizată a orașului Zărnești, conform avizului de amplasament emis de operator. Lucrarea se va executa de către beneficiari și detaliile vor face obiectul fazelor de proiectare ulterioare. Atât beneficiarii construcțiilor existente, cât și a celor viitoare, sunt obligați să le racordeze la rețeaua centralizată publică când aceasta se va realiza.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri se vor colecta prin gheaburi și burlane ajungând la CTA unde prin rigolele aferente în cînte stabilite prin sistematizare a verticală vor fi dirijate spre spațiile verzi adiacente.

**S.C. BUCON INVEST S.R.L.- J /08/386/2006,**  
**Braşov, str. Avram Iancu, nr.49, ap.1, sc. A, tel: 0268.312.392**

adiacente. Apele uzate de pe platforma carosabilă de mici dimensiuni se vor folosi la udarea gazonului, după ce sunt trecute în prealabil printr-un separator de hidrocarburi.

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ:** Reţelele edilitare de alimentare cu energie electrică prezente în zona studiată, asigură necesarul de consum de electricitate.

**ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:** Se va studia posibilitatea extinderii reţelelor de alimentare cu gaze naturale împreună cu administratorul reţelei. Până la extinderea reţelelor de alimentare cu gaze naturale construcţiile îşi vor asigura încălzirea şi prepararea apei calde menajere prin intermediul centralelor pe lemne, centralelor electrice, panourilor solare, pompelor de căldură (apă-apă, sol-apă, aer-apă).

**Toate aceste lucrări se vor realiza prin grija şi pe cheltuiala beneficiarului/ şi se vor executa etapizat.**



S.C. BUCON INVEST S.R.L.- J /08/386/2006,  
Braşov, str. Avram Iancu, nr.49, ap.1, sc. A, tel: 0268.312.392

---

ANEXA 1 LA MEMORIU JUSTIFICATIV( conform Regulament de construire Plaiul Foi)

MATERIALE, CULORI, TEXTURI + GARDURI,( conform „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA BRAN si zona săsească”)

ANEXA 1 LA MEMORIU JUSTIFICATIV( conformRegulament de construirePlaiulFoi)

MATERIALE, CULORI, TEXTURI + GARDURI,( conform „Ghid de arhitecturăpentruincadrareaînspecificul local din mediul rural ZONA BRAN și zona săsească”)

### Indicații de culoare

Se recomandă folosirea pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali).

În acest paletar sunt indicate nuanțele recomandate pentru elementele de construcție (învelișoare, tencuieli, tâmplări, placaje de lemn etc.). Culoarea nu indicat ve specific în funcție de producător. Investitorii vor căuta o nuanță cât mai apropiată de culoarea din paletar.

### Culori pentru învelișori

- țiglă ceramică culoare natur, de la roșcat la maro-roșcat

### Culori pentru elemente din lemn

(balustrade, garduri, balcoane, grinzi, streșini etc.)

- lemn natur (cu protecție incoloră mată)
- bașun și vopsele colorate mate de la maro deschis la maro închis: stejar, nuc, maro închis (recomandat pentru tâmplări extenoare), verde (exclusiv pentru fațadă placată cu șisă), maro-roșcat (pentru elemente decorative în proporție de max. 15% pe fațadă)

Se interzic lacurile lucioase.

### Culori pentru tencuieli exterioare

Se recomandă tencuieli tradiționale de var. Sunt interzise culorile vii, chimice. Se admit tencuielile texturate.

### Elemente din piatră naturală

- piatră calcaroasă, bolovani cu nuanță și aspect naturale

Sunt interzise placările cu granit, marmură sau alte pietre nespecifice zonei.



Culori pentru învelișori din țiglă



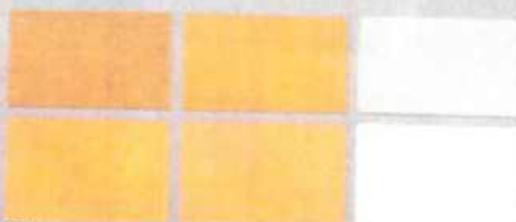
Culoare pentru învelișoare din șisă/sindriă



Culori pentru placaje din șisă/sindriă



Culori pentru elemente din lemn

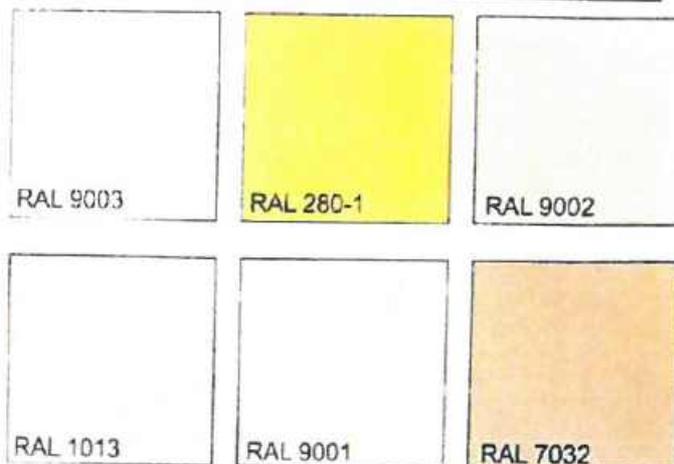


Culori pentru tencuieli extenoare



Zidărie din piatră naturală

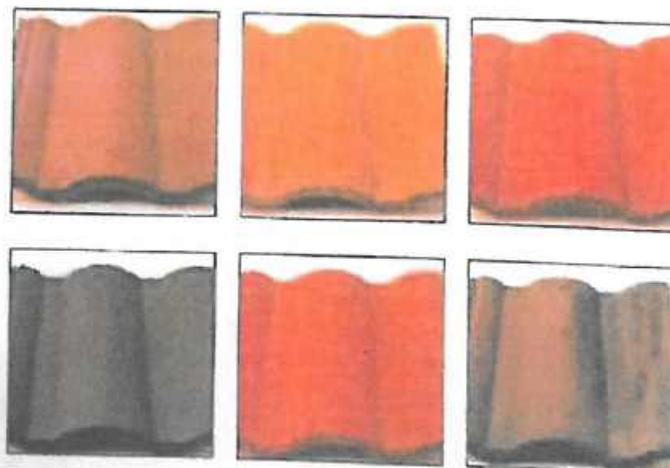
**CULORI PENTRU TENCUIELI  
EXTERIOARE**



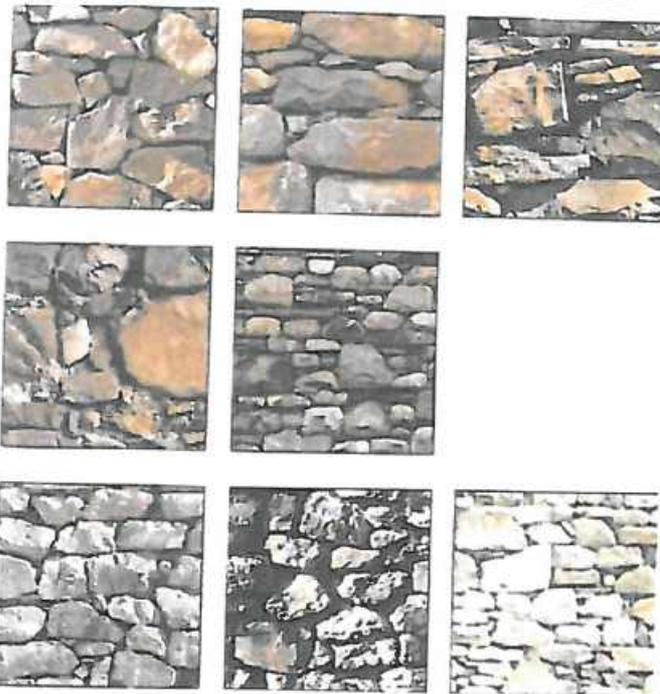
**CULORI PENTRU ACCENTE -  
ANCADRAMENTE, TAMPLARII,  
OBLOANE**



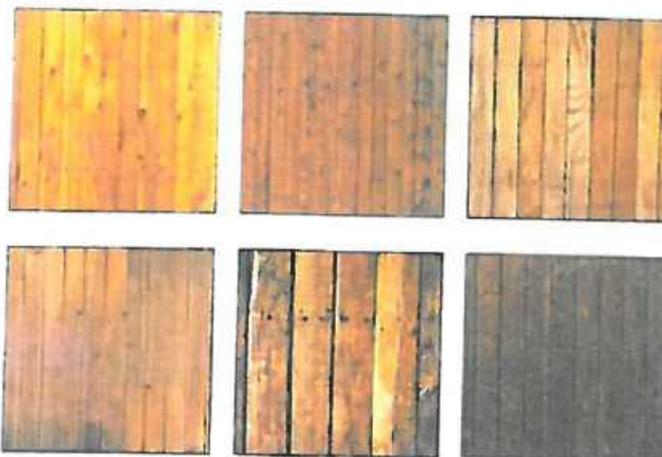
**CULORI PENTRU INVELITORI DIN TIGLA  
CERAMICA**



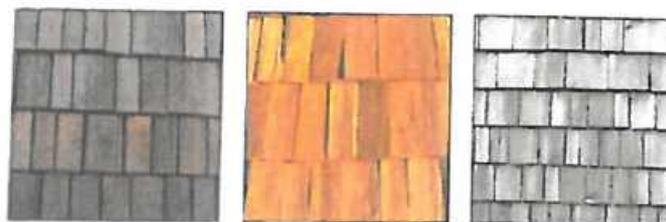
**CULORI SI TEXTURI PENTRU ELEMENTE  
DIN PIATRA NATURALA**

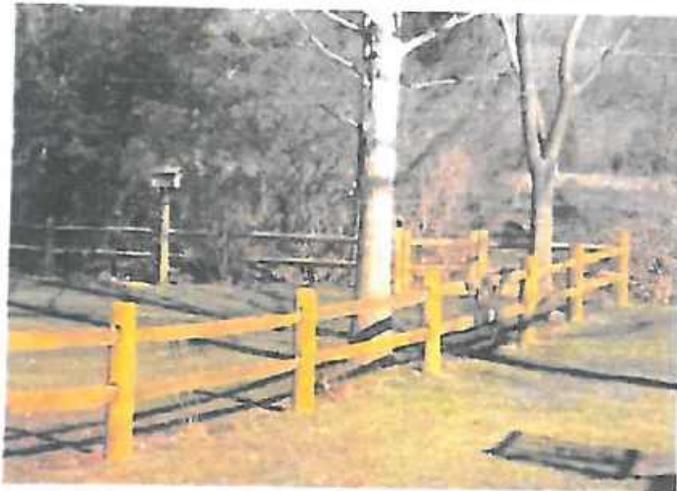


**CULORI PENTRU ELEMENTE  
EXTERIOARE DIN LEMN**



**CULORI PENTRU INVELITORI DIN SITA  
SI/SAU SINDRILA**





**Conform Regulament de construire pe Plaiul Fojii (Materiale, texturi, culori, compozitie fațade),** Zona Plaiul Fojii, pe parcursul DC 50A și alte drumuri de exploatare adiacente, cu respectarea principiilor compoziționale din "GHIDUL DE ARHITECTURĂ pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA BRAN" 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, prin intergarea armonioasă în cadrul natural înconjurător

#### **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).
- ┆ Volumetriea va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii montane.
- ┆ Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- ┆ Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorația clădirilor (lei de tipul celor funerare sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

#### **FAȚADE**

- ┆ Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane – placări cu piatră, placări cu lemn și tencuie li.
- ┆ Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- ┆ Piatra nu va fi vopsită și va păstra culorile sale naturale.
- ┆ Se recomandă tencuielele texturate și tencuielele tradiționale de var.
- ┆ Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) și vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- ┆ Sunt interzise finisaje din materiale specifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- ┆ Culorile folosite fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ┆ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- ┆ Se recomandă ca raportul între înălțimea pereților și a coperișului să fie de 1/2, 1/1, 2/3.
- ┆ Golurile (ferestre și uși) vor reprezenta maxim 15% din suprafața fațadelor. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare) panourile vitrate de dimensiuni mari.
- ┆ Se admit doar goluri de fereastră cu forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate.
- ┆ Se recomandă evitarea ferestrelor cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ┆ Este interzisă montarea uşurilor din PVC sau a celor metalice, acestea vor fi realizate din lemn.
- ┆ Încăzultindelor (prispă/pridor) și logiilor, nu se admite parapetul din zidărie/beton și/sau elemente decorative (baluștri) din beton/piatră sau imitații ale acestora. Balustrada va fi din lemn masiv sau stratificat, băit și vopsit, conform anexei III.
- ┆ Nu se recomandă balcoane.

#### **ACOPERIȘURI**

- Sunt admise acoperişuri cu pantă cuprinsă între 20° – 50°, îndouă ape sau patru ape. Acoperişurile îndouă ape pot fi cu teşitură pe timpan. Acoperişurile în patru ape pot fi cu foişor.
- Se acceptă acoperiri cu pantă mică, de minimum 10%, doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetaţie locală, doar acolo unde sunt necesare soluţii speciale de aşezare pe sit şi integrare în peisaj: volume complet îngropate (nu mai mult de 10%, din suprafaţa construită), garaje sau spaţii tehnice parţial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal.
- Se interzic acoperişurile tip terasă.
- Nu se admit jocurile de acoperiş cu maimulte ape, cu pante diferite, cu diferenţe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- În acoperiş sunt permise ferestrele tip lucarnă, care respectă proporţiile şi formele tradiţionale, identificate în Ghidul de construire în zona de dezvoltare durabilă a Parcului Naţional Piatra Craiului. Acesta nu vor depăşi 20% din suprafaţa învelitorii.
- Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafaţă de maxim 20% din suprafaţa învelitorii.
- Sunt admise învelitori din şită, şindrilă şiiglă ceramică de culoare natur, roşcat, maro-roşcat, conform anexei III.
- Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice şi bitum.
- Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiş (tip rozetă, spin, con, etc.).
- Părţile vizibile ale coşurilor pentru sobe, şeminee sau centrale termice vor fi realizate/ finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcţia, darşi integrarea în peisaj. Se interzic coşurile din beton aparent, metalice şi cu diverse sisteme de ventilaţie mecanică amplasate aparent.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile noi vor fi racordate la reţele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare şi alimentare cu energie electrică).
- Până la extinderea reţelelor de alimentare cu apă şi canalizare, se vor aplica soluţii locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigaţii. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puţuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând avizul APNPC şi recomandările avizului de mediuşi al Apelor Române.
- Sunt încurajate soluţiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat şi dispozitivele suprateanepentru diverselereţele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma şi integrarea în peisajşi se va consulta APNPC.
- Acolo unde apele pluviale nu sunt preluate în canalizare subterană, colectarea se va face cu rigole de suprafaţă şi scurgere printr-un sistem de şanţuri înierbate, plantate. Este interzisă canalizarea apărâurilorşi a torenţilor naturali. Este interzisă folosirea tuburilor din beton pentru traversări. Se vor folosi podeşte de piatră sau lemn.
- Stâlpii aferenţi iluminatului strădal nu vor depăşi înălţimea de 7 metri. Aceştia vor fi din lemn sau din oţel gri atracţişi vor avea fluxul de lumină orientat către sol. Este interzis iluminatul difuz care crează poluare nocturnă spre cer. Cablurile electrice se vor monta îngropat.
- Mobilierul urban (bănci, coşuri de gunoi) se recomandă a fi realizate din lemn, piatrăşi vor avea culori discrete (lemn natur, maro, negru)
- Deşeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în puţele ecologice care vor fi depozitate în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesarşi transportate la rampa de deşeuri a localităţii, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deşeurilor. Platformele pentru gunoiermenajere vor fi integrate în plantaţii de arbuşi de tip carpensau fag. Acestea se vor amplasa astfel încât să nu atragă animalele sălbatice.

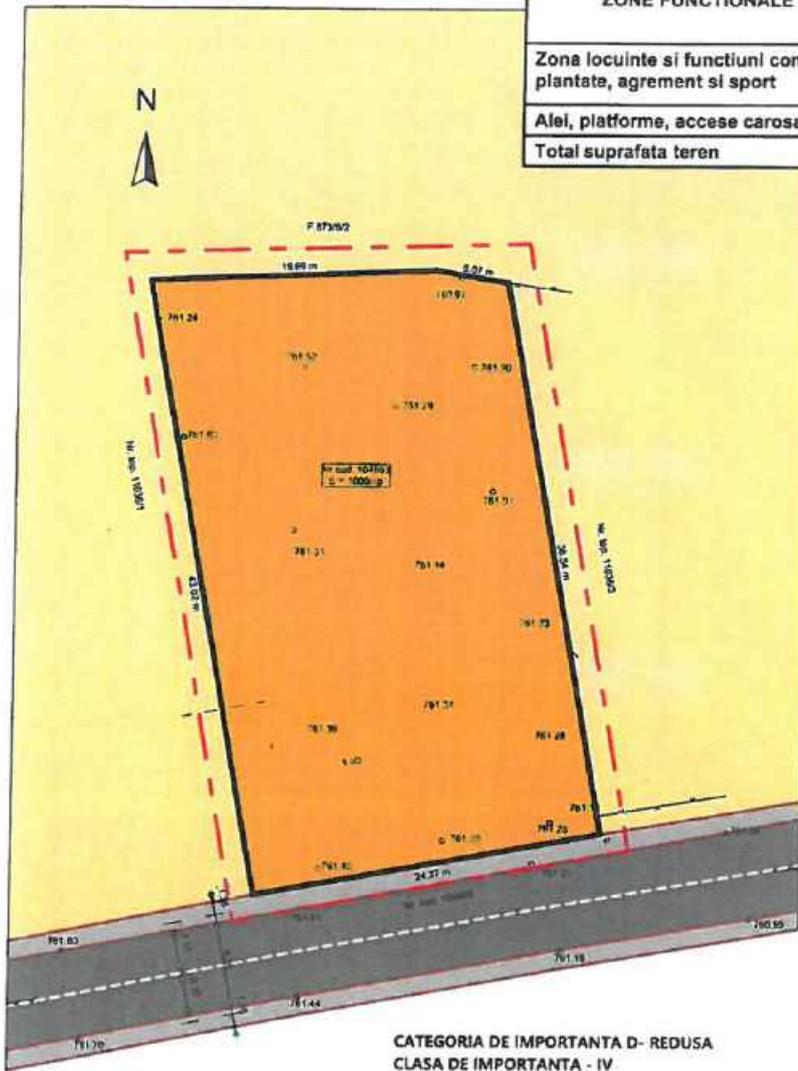
### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- ┆ Se va asigura un procent de minim 50% 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 interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- ┆ Suprafețele înierbate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiștile locale pentru a păstra și favoriza biodiversitatea.

### **ÎMPREJMUIRI**

- ┆ Împrejmuirile vor fi formate exclusiv din gard viu sau din lemn, fără soclu.
- ┆ Gardurile pot fi dublate cu gard viu.
- ┆ Împrejmuirile față de arterele de circulație vor avea înălțimea de max. 1,50 metri, iar cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de max. 2,00 metri.
- ┆ În cazul parcelelor situate în imediată vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor din spre 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 funerare sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente) precum și placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>		
<b>P.O.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -</b>		
<b>C.U.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -</b>		
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata (mp)	Procent(%)
Zona locuinte si functiuni complementare/spatii plantate, agrement si sport	1000	100
Alei, platforme, accese carosabile, parcuri si spatii verzi	0	0
Total suprafata teren	1000	100



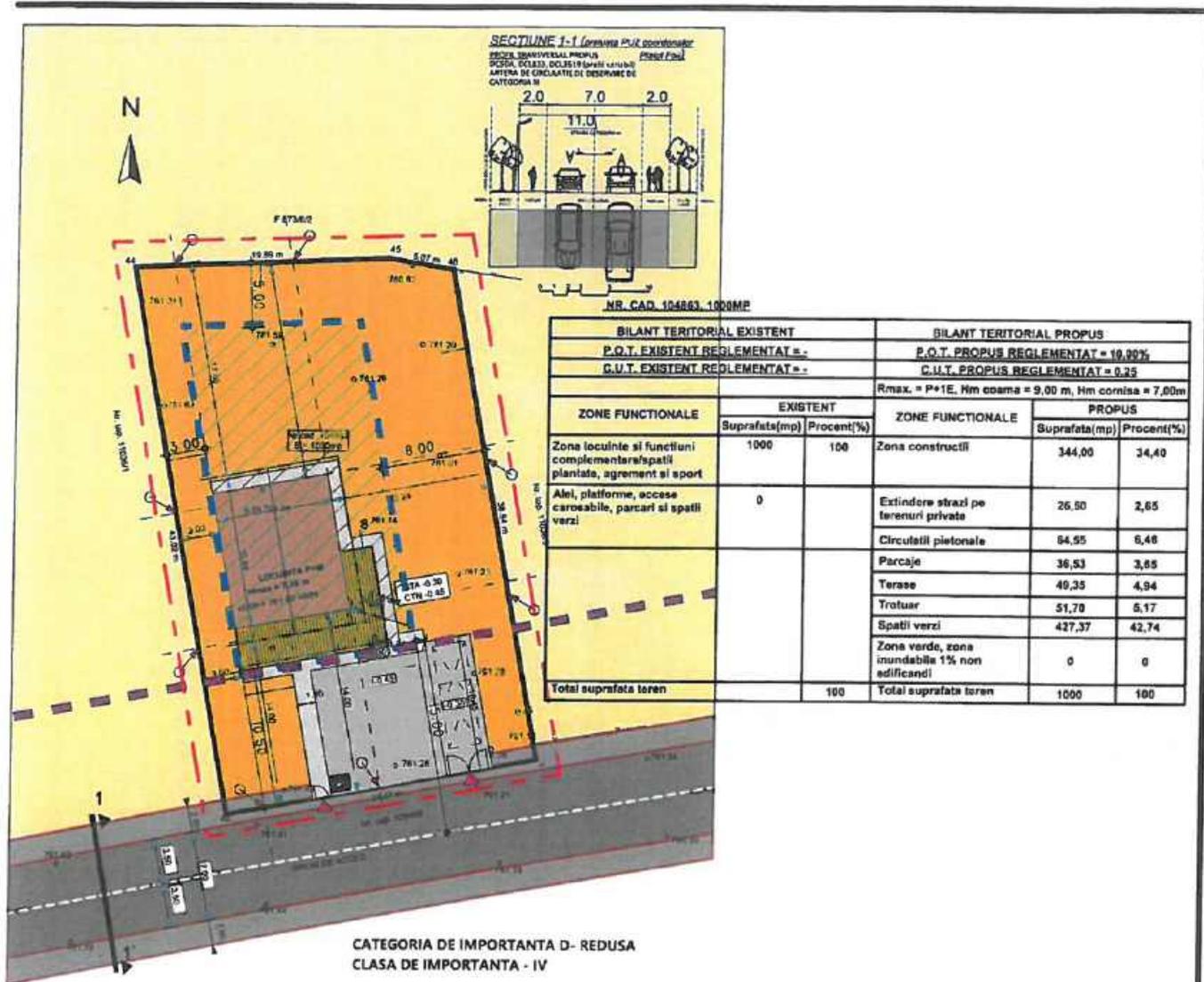
CATEGORIA DE IMPORTANTA D- REDUSA  
CLASA DE IMPORTANTA - IV

## LEGENDĂ:

<b>LIMITE:</b>	<b>CIRCULAȚII ȘI ACCESE:</b>	<b>FUNȚIUNI EXISTENTE:</b>
LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;	CIRCULAȚII CAROSABILE/SEMICAROSABIE, PIETONALE EXISTENTE;	ZONĂ NEREGLEMENTATĂ, ÎNDE SE POATE CONSTRUI DUPĂ REGLEMENTAREA PRIN PUZ/PUD;
LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUD;		TEREN CE A GENERAT PUD;

Acest proiect intra sub incidenta drepturilor de autor. Copierea totala sau partiala nu este permisa fara acordul beneficiarului si al proiectantului.

<b>EXPERT</b>					
<b>VERIFICATOR</b>					
<b>SPECIFICATIE</b>					
S.C. BUCON INVEST S.R.L., Brasov NR.J/08/386/2006, Str. AVRAM IANCU, Nr.49, Sc. A, Ap.1, TEL: 0268 312 392				BENEFICIAR:	NR. PR.
				ANCUȚA ROBERT MIHAIL	...../2022
<b>SPECIFICATIE:</b>	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: Elaborare, avizare si aprobare PUD "Construire casa de vacanta" si intocmire DTAC "Construire casa de vacanta"	P.U.D.
<b>SEF PROIECT:</b>	arh. Buna I.		1:500	Amplasament: Jud. Brasov, Oras Zarnesti, Strada zona Sub Bortila Nr. F.N., CF 104863-Zarnesti.Nr.Cad.104863	
<b>PROIECTAT:</b>	arh. Buna I.		04.2022	SITUATIE EXISTENTA	
<b>DESENAT:</b>	arh. Kiss A.				A-02

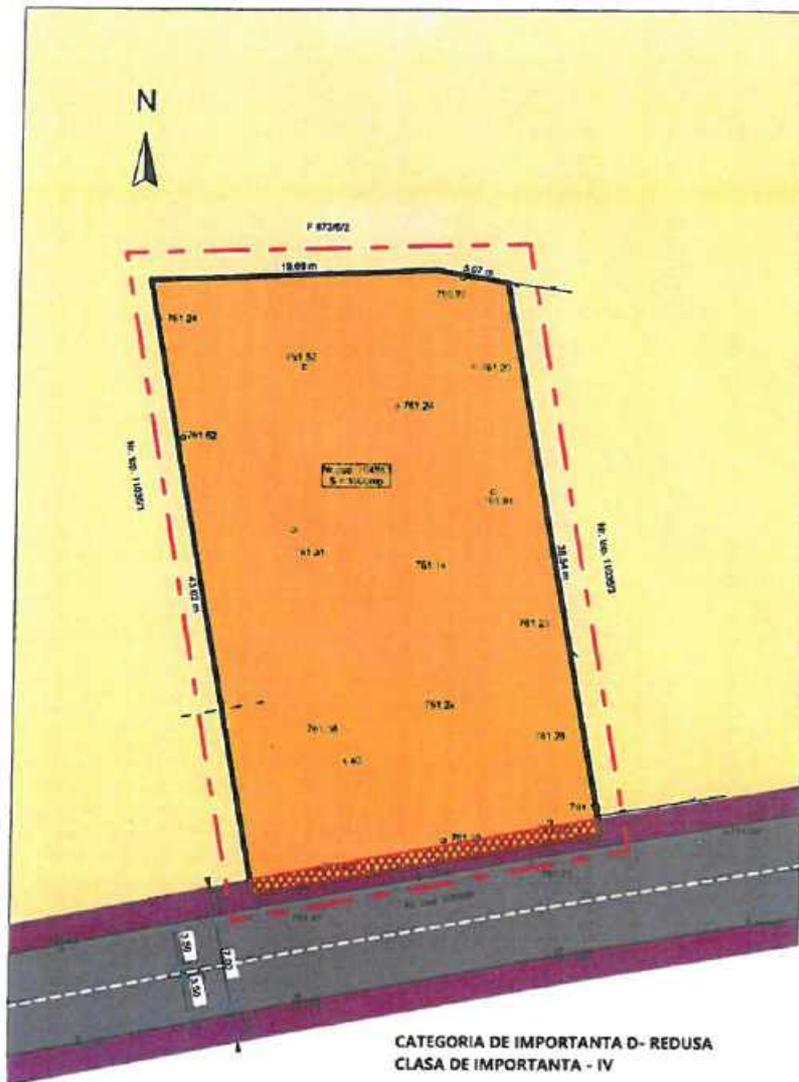


## LEGENDĂ:

LIMITE:	CIRCULATI SI ACCESE:	FUNCȚIUNI EXISTENTE:
LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;	CIRCULATII CAROSABILE/SEMICAROSABIE, PIETONALE EXISTENTE;	ZONĂ NEREGLEMENTATĂ, UNDE SE POATE CONSTRUI DUPĂ REGLEMENTAREA PRIN PUZ/PUD;
LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUD;	CIRCULATII CAROSABILE/SEMICAROSABIE, PIETONALE PROPUSE SPRE REPROFILARE (PROFIL 1-1);	TEREN CE A GENERAT PUD;
LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPU;	ACCES CAROSABIL PROPU;	
RETRAGERE DE LA ALINIAMENT;	ACCES PIETONAL PROPU;	
	PLATFORMA GUNOI;	

Acest proiect intra sub incidenta drepturilor de autor. Copierea totala sau partiala nu este permisa fara acordul beneficiarului si al proiectantului.

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE					
S.C. BUCON INVEST S.R.L., Brasov NR.J/08/386/2006, Str. AVRAM IANCU, Nr.49, Sc. A, Ap.1, TEL: 0268 312 392				BENEFICIAR:	NR. PR. ...../2022
				ANCUȚA ROBERT MIHAIL	
SPECIFICATIE:	NUME	SEMNETURA	SCARA	Denumire proiect: Elaborare, avizare si aprobare PUD "Construire casa de vacanta" si Intocmire DTAC "Construire casa de vacanta"	P.U.D.
SEF PROIECT:	arh. Buna I.		1:500	Amplasament: Jud. Brasov, Oras Zarnesti, Strada zona Sub Bortila Nr. F.N., CF 104863-Zarnesti, Nr.Cad. 104863	
PROIECTAT:	arh. Buna I.		04.2022	REGLEMENTARI URBANISTICE	A-03
DESENAT:	arh. Kiss A.				



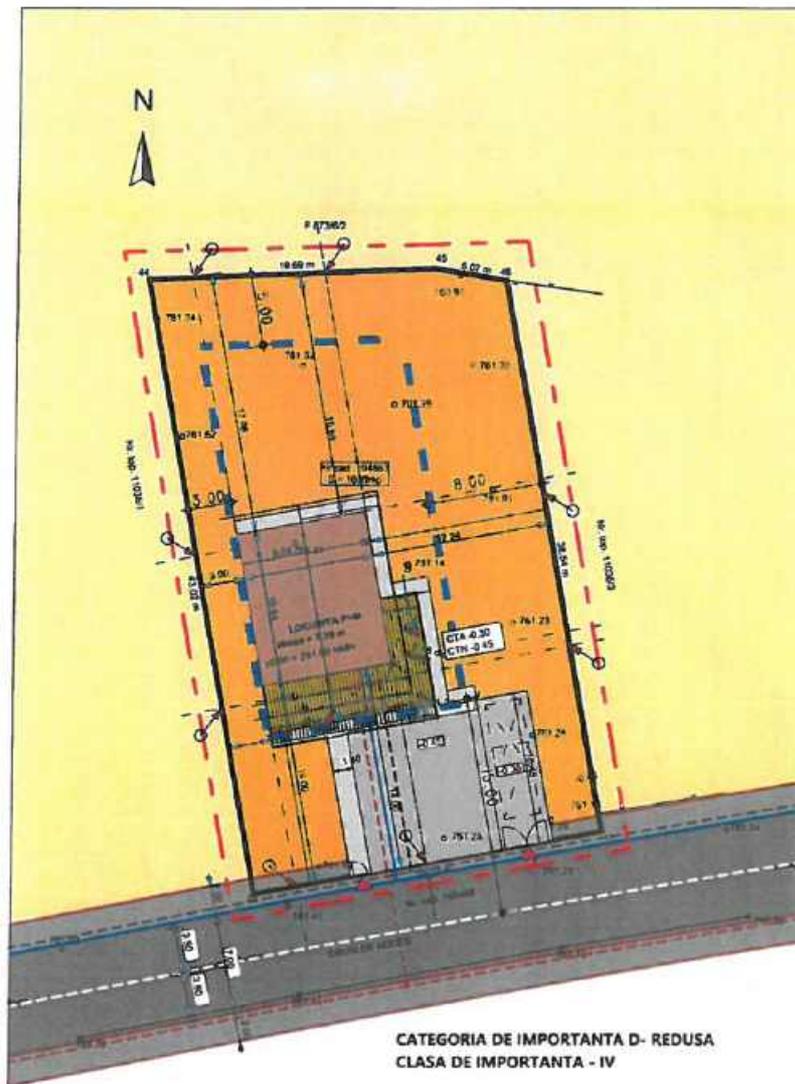
## LEGENDĂ:

<b>LIMITE:</b>		<b>FUNCTIUNI EXISTENTE:</b>		<b>CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR:</b>	
	LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;		ZONĂ NEREGLEMENTATĂ, UNDE SE POATE CONSTRUI DUPĂ REGLEMENTAREA PRIN PUZ/PUD;	<input checked="" type="checkbox"/>	TERENURI DESTINATE AFI TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC - 30,59 MP
	LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUD;		TEREN CE A GENERAT PUD;		
			DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL;		
			PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI/SAU JURIDICE;		
			PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI/SAU JURIDICE-TEREN CE A GENERAT PUD;		



Acest proiect intra sub incidenta drepturilor de autor. Copierea totala sau partiala nu este permisa fara acordul beneficiarului si al proiectantului.

<b>EXPERT</b>					
<b>VERIFICATOR</b>					
<b>SPECIFICATIE</b>					
S.C. BUCON INVEST S.R.L., Brasov NR.J/08/386/2006, Str. AVRAM IANCU, Nr.49, Sc. A, Ap.1, TEL: 0268 312 392				BENEFICIAR :	NR. PR.
				ANCUȚA ROBERT MIHAIL	...../2022
SPECIFICATIE:	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: Elaborare, avizare si aprobare PUD "Construire casa de vacanta" si Intocmire DTAC "Construire casa de vacanta"	P.U.D.
SEF PROIECT:	arh. Buna I.		1:500	Amplasament: Jud. Brasov, Oras Zarnesti, Strada zona Sub Bortila Nr. F.N., CF 104863-Zarnesti, Nr.Cad. 104863	
PROIECTAT:	arh. Buna I.		04.2022	CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	A-05
DESENAT:	arh. Kiss A.				



## LEGENDĂ:

LIMITE:	CIRCULAȚII ȘI ACCESE:	FUNCTIUNI EXISTENTE:
LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;	CIRCULAȚII CAROSABILE/SEMICAROSABIE, PIETONALE EXISTENTE;	REȚEA DE ALIMENTARE CU APA PROPUȘA;
LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUD;	CIRCULAȚII CAROSABILE/SEMICAROSABIE, PIETONALE PROPUȘE SPRE REPROFILARE;	REȚEA DE CANALIZARE PROPUȘA;
ACCES CAROSABIL PROPUȘ;	<b>FUNCTIUNI EXISTENTE:</b>	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUȘA;
ACCES PIETONAL PROPUȘ;	ZONĂ NEREGLEMENTATĂ, UNDE SE POATE CONSTRUI DUPĂ REGLEMENTAREA PRIN PUZ/PUD;	
	TEREN CE A GENERAT PUD;	



Acest proiect intra sub incidenta drepturilor de autor. Copierea totala sau partiala nu este permisa fara acordul beneficiarului și al proiectantului.

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICAȚIE					
S.C. BUCON INVEST S.R.L., Brasov NR.J/08/386/2006, Str. AVRAM IANCU, Nr.49, Sc. A, Ap.1, TEL: 0268 312 392				BENEFICIAR :	NR. PR.
				ANCUȚA ROBERT MIHAIL	...../2022
SPECIFICAȚIE:	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: Elaborare, avizare și aprobare PUD "Construire casa de vacanta" și Intocmire DTAC "Construire casa de vacanta"	P.U.D.
SEF PROIECT:	arh. Buna I.		1:500	Amplasament: Jud. Brasov, Oras Zarnesti, Strada zona Sub Bortila Nr. F.N., CF 104863-Zarnesti Nr.Cad. 104863	
PROIECTAT:	arh. Buna I.		04.2022	REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE	A-04
DESENAT:	arh. Kiss A.				