

**I.1. FOAIE DE GARDĂ**

Denumire obiectiv: **ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE  
DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ  
PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA  
SI INTOCMIRE DTAC CONSTRUIRE CASE  
DE VACANTA**

Amplasament: **Jud. Braşov, Oras Zarnesti, Cod postal 505800, Zona Barsa Fierului, Nr.  
F.N.;**

Beneficiar: **CHERCIU REMUS CONSTANTIN  
CONDERMAN CLAUDIA  
SPORIS NICOLAE DAN  
SPORIS MARIANA  
DURAC CONSTANTIN COSMIN  
DURAC ELMIRA  
PRICOPE MARIAN  
SPIRCHEZ MARIA;**

Proiectant specialitate: **S.C. BUCON INVEST S.R.L.**

Proiectant general: **S.C. BUCON INVEST S.R.L.;**

Faza: **P.U.Z.**

Data elaborarii: **APRILIE 2023;**

**CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE PUZ:**

<b>CAP. 1</b>	<b>INTRODUCERE</b>	4
1.1.	<b>Date de recunoaştere a documentaţiei</b>	4
1.1.1.	Amplasament obiectiv	4
1.1.2.	Vecinătăţi teren care a generat PUZ	5
1.1.4.	Proiectant general:	5
1.1.5.	Beneficiarul Lucrărilor:	5
1.2.	Obiectul lucrării	5
1.3.	Surse documentare	5
1.3.1.	Cadrul legislativ	5
1.3.3.	Sursele de informaţii utilizate	6
1.3.4.	Suportul topografic în coordonate Stereo 70	6
<b>CAP. 2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	6
2.1.	Evoluţie	6
2.1.1.	Date privind evoluţia zonei	6
2.1.2.	Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii	6
2.2.	Elemente ale cadrului natural	6
2.2.1.	Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale.	6
2.3.	Relaţii în teritoriu	8
2.3.1.	Prevederi ale PUG	8
2.4.1.	Valorificarea cadrului natural	8
2.4.2.	Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată	8
2.4.3.	Relaţionări între funcţiuni	8
2.4.4.	Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit	8
2.4.5.	Aspecte calitative ale fondului construit	8
2.4.6.	Asigurarea cu spaţii verzi	9
2.4.7.	Principalele disfuncţionalităţi:	9
2.5.	Populaţia. Elemente demografice şi sociale	9
2.5.1.	Numărul de locuitori (populaţie stabilă) şi evoluţia populaţiei	9
2.5.2.	Structura populaţiei pe principalele grupe de vârstă. Disfuncţionalităţi.	9
2.6.	Circulaţie	9
2.6.1.	Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale şi aeriene, după caz.	9
2.6.2.	Capacităţi de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi între acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare ale traseelor existente, şi de realizare ale unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi, etc.	10
2.7.	Intravilan existent. Zone funcţionale. Bilanţ teritorial	10
2.7.1.	Intravilan existent.	10
2.7.2.	Zone funcţionale	10
2.7.3.	Bilanţ teritorial existent	10
2.7.4.	Indicatori urbanistici existenţi	10
2.8.	Zone cu riscuri naturale	11
2.9.1.	Alimentare cu apă	11
2.9.2.	Canalizare menajeră	11
2.9.3.	Canalizare pluvială	11
2.9.4.	Gaze naturale	11
2.9.5.	Telefonie	11
2.9.6.	Alimentare cu căldură	11
2.9.7.	Alimentare cu energie electrică	11

2.10. Probleme de mediu .....	11
2.10.1. Studiul geotehnic.....	11
2.10.2. Priorităţi în intervenţie .....	12
2.11. Disfuncţionalităţi.....	12
2.11.1. Circulaţii: .....	12
2.11.2. Spaţii plantate: .....	12
2.11.3. Probleme de mediu:.....	12
2.12. Necesităţi şi opţiuni ale populaţiei .....	13
<b>3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ:</b> .....	13
3.1. Studii de fundamentare. Concluzii.....	13
3.1.1. Reambularea topografică a fost întocmit de <i>Ing. Diplomat Topograf Bogdan Liurcă</i> .....	13
3.1.2. <i>Studiul geotehnic</i> a fost întocmit de <i>ing. Geolog Crăciun Ioan Petru</i> şi are următoarele concluzii şi recomandări : .....	14
3.1.3. Echiparea majoră edilitară.....	14
3.1.4. Organizarea circulaţiei .....	14
3.2. Evoluţie posibilă.Priorităţi. ....	15
3.2.1. Evoluţie posibilă .....	15
3.2.2. Priorităţi:.....	15
3.3. Optimizarea relaţiilor în teritoriu.....	15
3.3.1. Încadrarea în localitate.....	15
3.3.2. Optimizarea relaţiilor în teritoriu. Circulaţii .....	15
3.3.3. Mutaţii intervenite în folosinţa terenurilor.....	15
3.4. Dezvoltarea activităţilor.....	15
3.5. Evoluţia populaţiei.....	16
3.6. Organizarea circulaţiei .....	16
3.6.2. <i>Accesul pietonal</i> .....	16
<b>3.6.3. Organizarea locurilor de parcare</b> .....	16
3.7. Intravilan propus. Zonificare funcţională. Bilanţ teritorial.....	16
3.7.1. Organizarea arhitectural – urbanistică .....	16
3.7.3. <b>BILANŢ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT (EXISTENT/ PROPUS)-suprafaţa teren totala St=3326 mp.</b> .....	16
3.8. Măsuri în zonele cu riscuri naturale .....	17
3.9. Dezvoltarea echipării edilitare .....	17
3.10. Protecţia mediului.....	17
3.10.1. IMPLEMENTAREA LEGISLAŢIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ŞI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII ŞI RECOMANDĂRI) .....	17
3.10.2. Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă: .....	18
3.10.3. <b>RELAŢIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ŞI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNAŢIONAL ŞI REGIONAL, LA NIVEL NAŢIONAL ŞI LOCAL, RELEVANŢA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)</b> .....	18
3.10.4. <b>PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI</b> .....	18
3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....	18
3.11.2. <b>SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA</b> .....	19
3.11.3. <b>SECTIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b> ....	19
3.11.4. <b>SECTIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI</b> .....	23
3.12. Obiective de utilitate publică .....	23
<b>4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	23
4.1. MĂSURI ÎN MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI .....	23
4.2. PROIECTE PRIORITYARE DE INVESTIŢII.....	24

## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP. 1 INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei**

**Denumirea lucrării:** „ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA SI INTOCMIRE DTAC CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

**Amplasament:** Jud. Braşov, Oras Zarnesti, Cod postal 505800, Zona Barsa Fierului, Nr. F.N.;

**Beneficiar:** **CHERCIU REMUS CONSTANTIN**  
**CONDERMAN CLAUDIA**  
**SPORIS NICOLAE DAN**  
**SPORIS MARIANA**  
**DURAC CONSTANTIN COSMIN**  
**DURAC ELMIRA**  
**PRICOPE MARIAN**  
**SPIRCHEZ MARIA;**

**Proiectant:** **S.C. BBN DESIGN S.R.L.**

**Data elaborării:** APRILIE 2023

**Faza:** **PUZ**

#### **1.1.1. Amplasament obiectiv**

Terenurile sunt proprietate privată ale beneficiarilor: Cherciu Remus Constantin, Conderman Claudia, Sporis Nicolae Dan, Sporis Mariana, Durac Constantin Cosmin, Durac Elmira, Pricope Marian si Spirchez Maria, conf. C.F. actualizate, anexate. Zona studiată se află în orasul Zarnesti, in zona Barsa Fierului, cu acces din DCL 448. Terenurile care au iniţiat PUZ sunt libere de construcţii, iar pentru a realiza investiţiile solicitate este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform prevederilor PUG Zarnesti, acestea avand categoria de folosinta: pasune.

Terenurile se situează în intravilanul orasului Zarnesti, zona Barsa Fierului, având categoria de folosinţă pasune, conf. Certificatului de Urbanism nr. 133 din 01.03.2023 şi a extraselor C.F anexate, a documentaţiei de urbanism PUG Zarnesti, aprobată cu HCL 133/2002.

---

**TOTAL SUPRAFAŢĂ REGLEMENTATĂ: 7513 mp.**

**Zona studiată este de 8600 mp, care cuprinde atât zona reglementată, cât şi vecinătăţile.**

### **1.1.2. Vecinătăţi teren care a generat PUZ**

Terenurile reglementate **se învecinează** după cum urmează:

- nord cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridic – PS 453/20, PS 451/1/15/3;
- est cu drumul DE 451/3;
- sud cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridic – PS 453/22, si drum DE 451/4;
- vest cu cu teren proprietate privată a persoanelor fizice/ juridic – PS 491/2;

### **1.1.4. Proiectant general:**

Societatea **S.C. BUCON INVEST S.R.L.** - Arh. Urb. Buna Ileana  
Mun. Braşov, jud. Braşov, Str. Avram Iancu, nr.49

*Proiectant de specialitate:*

Societatea **S.C. BUCON INVEST S.R.L.** - Arh. Urb. Buna Ileana  
Mun. Braşov, jud. Braşov, Str. Avram Iancu, nr.49

### **1.1.5. Beneficiarul Lucrărilor:**

Cherciu Remus Constantin, Conderman Claudia, Sporis Nicolae Dan, Sporis Mariana, Durac Constantin Cosmin, Durac Elmira, Pricope Marian si Spirchez Maria.

## **1.2. Obiectul lucrării**

La solicitarea beneficiarului se întocmeşte Planul Urbanistic Zonal în vederea lucrărilor de ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA SI INTOCMIRE DTAC CONSTRUIRE CASE DE VACANTA.

**Obiectul prezentei documentaţii** îl constituie analiza şi reglementarea în vederea aprobării PUZ pentru terenurile delimitate – mai sus, la Vecinătăţi teren ce a generat PUZ. Terenul este pasune în intravilan conf. PUG Zarnesti în vigoare, facându-se **reglementarea indicatorilor spaţiali urbanistici ca zonă** cu destinaţia de curti si constructii, în scopul realizării unor case de vacanta, conform prevederilor legale specifice, toate realizate prin corelare cu tendinţele dezvoltării zonei şi cu solicitările beneficiarilor.

## **1.3. Surse documentare**

### **1.3.1. Cadrul legislativ**

- Ordonanţa de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizării construcţiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea 265/2006 – privind protecţia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă a populaţiei şi a **recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.**
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

### **1.3.2. Documentaţii întocmite anterior P.U.Z.**

---

**- Plan Urbanistic General al orasului Zarnesti, jud. Braşov;**

**1.3.3. Sursele de informații utilizate**

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Ridicarea topografică realizată de ing. Picioarea Adrian Liviu cu autorizația seria RO-BV-F, nr. 0223;

**1.3.4. Suportul topografic în coordonate Stereo 70**

Suportul topografic este realizat pe teren prin grija proprietarului terenului și elaborată de ing. Picioarea Adrian Liviu cu autorizația seria RO-BV-F, nr. 0223.

---

**CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. Evoluție**

**2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Zona este încadrată în PUG, în intravilanul orasului Zarnesti, zona Barsa Fierului.

Regimul economic al terenurilor se va modifica în urma aprobării prezentului PUZ din teren pasune, neconstruibil pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ, în teren cu destinația de cursti si constructii. Zona studiată se situează în intravilanul orasului Zarnesti, zona Barsa Fierului, cu acces din DCL 448, unde nu sunt aprobate reglementari de urbanism, iar investitiile propuse nu fac parte din cele care pot fi autorizate pe terenuri cu categoria de folosinta: pasine, asadar este necesara elaborare PUZ.

Folosirea actuală a terenului care a generat PUZ este: categoria de folosință pasune, liber de construcții conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară. Celelalte terenuri din zona studiată sunt terenuri pasune, libere de constructii.

---

**2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Odată cu evoluția orasului Zarnesti, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor, situate în puncte cheie de interes- zona Barsa Fierului.

---

**2.1.3. Potențial de dezvoltare**

Zona dispune de rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare și a circulațiilor, stabilirea înălțimii maxime admise, etc.

**2.2. Elemente ale cadrului natural**

**2.2.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

*Studiul geotehnic a fost întocmit de ing. Geolog Crăciun Ioan Petru și are următoarele concluzii:*

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului.

**2.2.1.1. Date hidrologice-hidrogeologice**

Rețeaua hidrografică a teritoriului studiat este formată din râul Bârsa. Râul Bârsa poate produce inundații, însă cursul acestuia a fost parțial regularizat, astfel, scăzând riscurile de inundații. Lucrările de regularizare au început în perioada 1979-1980 când porțiuni din albia râului au fost calibrate iar malurile consolidate. În anul 2008 a fost inițiată procedura de realizare a regularizării râului de către Direcția Apelor Olt.

**2.2.1.2. Zonarea seismică**

Conform „Normativului pentru proiectarea antiseismica a construcţiilor de locuinţe, social-culturale, agrozootehnice şi industriale” P.100/1-06-BC12-13/2006, oraşul Zărneşti se încadrează în zona seismică de calcul „C” având coeficientul de seismicitate  $a_g = 0,20$  g şi perioada de colţ  $T_c = 0,7$ s. Conform prevederilor STAS 11100/1-1993, Zărneştiul se situează în zona de macroseismicitate gradul „VII”.

### 2.2.1.3. Încadrarea climatică (conform Enciclopediei Geografice a României)

Clima judeţului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental; mai umedă şi răcoroasă în zonele montane, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 oC) şi cea mai ridicată medie de precipitaţii anuale din ţară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în judeţ este de 8 oC. Temperatura minimă absolută pe ţară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 oC). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munţilor ajung chiar şi la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord şi nord-est concură la păstrarea timpului frumos.

### 2.2.1.4. Condiţii de fundare

Adâncimea de îngheţ conform STAS 6054/77 pentru zona localităţii Zărneşti este -1,00 m.

Terenurile din zona studiată sunt bune de fundare, fiind amplasate pe suprafaţa teraselor unde adâncimea de fundare  $D_f = 1,20$  m (de la cota terenului natural), în depozitele de nisip cu pietriş şi bolovăniş amestecate pe alocuri cu praf galben argilos nisipos. Pentru aceste terenuri se va lua în consideraţie presiunea convenţională  $P_{conv} = 300-480$  KPa pentru sarcinile fundamentale de calcul.

### 2.2.1.5. Concluzii şi recomandări ale studiului geotehnic.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundaţii, iar în vecinătate nu există obiective sau unităţi industriale care ar putea genera riscuri în situaţii normale sau accidentale.

La faza DTAC, PTh se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) şi anume :

- conducele purtătoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii şi vor fi prevăzute cu racorduri elastice şi etanse la traversarea zidurilor sau a fundaţiilor ;
- realizarea de trotuare perimetrare etanse în jurul construcţiilor, cu lăţimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pământ local, cu grosime de min. 0,20 m şi pantă spre exterior ;
- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanţe mai mici de 10 m în jurul construcţiei ;
- apele de pe acoperiş vor fi colectate de jgheaburi şi burlane şi dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare, fosa septică etc.) ;
- umpluturile în jurul fundaţiilor se vor executa imediat după ce construcţia a depăşit nivelul terenului natural.

Săpăturile pentru fundaţii se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitaţii şi nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbuşiri ale peretilor săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheţ-dezghet.

---

În zonele cu panta și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prafoase sau argiloase și 2/1.....4/1 în cazul rocilor stancoase. În situația în care terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor râului.

### **2.3. Relații în teritoriu**

#### **2.3.1. Prevederi ale PUG**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru terenurile cuprinse în zona ce face obiectul PUZ, conform PUG intravilan, categoria de folosință pasune. Dinamica dezvoltării UAT-ului, în zonă, este *pentru terenuri cu construcții, curți și construcții*.

Dezvoltarea zonei pe criterii de construcție are un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin și a calității vieții comunității locale.

Se notează necesitatea modernizării circulației pe DCL 448, drum din care se face accesul pe terenurile studiate.

---

### **2.4. Activități economice**

#### **2.4.1. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, există terenuri libere atât pe domeniul public cât și pe cel privat, însă în ambele cazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajările propuse și indicatorii urbanistici definiți, se vor menține valorile ca procent de ocupare a spațiilor verzi raportat la teren și îmbunătățirea relației cadru construit – cadru natural amenajat, specific țesutului urban periferic.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații se vor transporta la groapa de gunoi a comunei.

---

#### **2.4.2. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată se află într-o zonă de interes cu potențial de dezvoltare. În această zonă se regăsesc în general terenuri cu categoria de folosință pasune, libere, însă odată cu realizarea investițiilor, aceasta se va dezvolta treptat și pe zonele învecinate.

#### **2.4.3. Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt compatibile destinația de curți și construcții, fiind o zonă montană, cu caracter turistic, potrivită pentru construirea unor case de vacanță.

#### **2.4.4. Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit**

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0,25

#### **2.4.5. Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

---



#### **2.4.6. Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi în zonă reprezintă un aspect important. Se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare privind suprafața minimă de spațiu verde amenajat și plantat.

---

#### **2.4.7. Principalele disfuncționalități:**

##### 2.4.7.1. Circulații:

- strada cu elemente geometrice conformate necorespunzător și îmbrăcămintea străzilor neconforme cu normele în vigoare.
- existența DCL 448, din care se face accesul către terenurile sudtiate, și DE 451/3 pe latura estică și DE 451/4 pe latura sudică.
- parcaje și platforme de gunoi inexistente.
- lipsa circulațiilor pietonale

##### 2.4.7.2. Spații plantate:

- spațiile verzi nu sunt amenajate în zona.

##### 2.4.7.3. Probleme de mediu:

- spații verzi neamenajate, doar terenuri pasune.

#### **2.5. Populația. Elemente demografice și sociale.**

##### **2.5.1. Numărul de locuitori (populație stabilă) și evoluția populației**

Populația orasului Zărnești după domiciliu, la 1 ianuarie 2019 era de 26437 persoane, iar la 1 ianuarie 2020 era de 26380 persoane<sup>1</sup>. Se observă o ușoară scădere demografică în zonă (99,78%), însă o investiție cu funcțiunea de case de vacanță ar oferi un aspect turistic zonei, ceea ce ar face zona mai atractivă din punct de vedere economic.

##### **2.5.2. Structura populației pe principalele grupe de vârstă. Disfuncționalități.**

Ponderea populației în vârstă de muncă (15-64 ani) în total populație, a scăzut la 1 ianuarie 2020 comparativ cu 1 ianuarie 2019 cu 0,66 puncte procentuale în favoarea ponderii populației foarte tinere (0-14 ani) care a crescut cu 0,01 puncte procentuale și ponderii populației vârstnice (65 ani și peste) care a crescut cu 0,65 puncte procentuale.<sup>2</sup>

#### **2.6. Circulație**

##### 2.6.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale și aeriene, după caz.

Drumul DCL 448 este subdimensionat, având îmbrăcăminte din pământ, fără trotuare pietonale și iluminat stradal. Accesul carosabil pe terenul care a generat PUZ se face direct din DCL 448 situat de o parte și de cealaltă a amplasamentelor studiate, ce va fi reglementat după cum urmează: 7,00m parte carosabilă și 2 x 1,50m trotuare. Drumul DE 451/3 și DE 451/4 nu vor fi utilizate pentru a realiza accesul pe amplasament, adică nu face obiectul acestui studiu.

---

<sup>1</sup> <https://brasov.insse.ro/wp-content/uploads/2020/07/Populatia-la-1-ianuarie-2020.pdf>

<sup>2</sup> <https://brasov.insse.ro/wp-content/uploads/2020/07/Populatia-la-1-ianuarie-2020.pdf>

2.6.2. Capacităţi de transport, greutate în fluenta circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi între acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare ale traseelor existente, şi de realizare ale unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi, etc.

Se semnalează probleme critice pe DCL 448, fiind necesară o intervenţie la nivelul circulaţiilor – modernizarea circulaţiei atât prin documentaţia prezentă, cât şi viitoare. Totodată, o importanţă deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare investiţie.

## 2.7. Intravilan existent. Zone funcţionale. Bilanţ teritorial

### 2.7.1. Intravilan existent.

Terenul studiat se află în intravilanul orasului Zarnesti, conf. PUG aprobat prin HCL 133/2002.

### 2.7.2. Zone funcţionale

În zona studiată se întâlnesc predominant, terenuri cu categoria de folosinta pasune, libere de constructii.

### 2.7.3. Bilanţ teritorial existent

#### Zona studiată

Zone funcţionale	Existent	
	MP	%
ZONE LOCUINTE	0	0
ZONA CIRCULATII PUBLICA: PIETONAL+CAROSABIL	1087	12.64
ZONA CIRCULATII PRIVATA: PIETONAL+PARCARE	0	0
ZONA VERDE	7513	87,36
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>8600</b>	<b>100</b>

#### Zona regelementata – propr. privata

Zone funcţionale	Existent	
	MP	%
ZONE LOCUINTE	0	0
PROPR. PRIVATA CE VA TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	0	0
ZONA CIRCULATII PRIVATA: PIETONAL+PARCARE	0	0
ZONA VERDE	7513	100
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>7513</b>	<b>100</b>

### 2.7.4. Indicatori urbanistici existenţi

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100)**

- conform PUZ

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp Adc /mp teren)**

- conform PUZ

## **2.8. Zone cu riscuri naturale**

Nu este cazul, conform Studiu geotehnic, anexat.

## **2.9. Echipare edilitară**

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii (debite şi reţele de distribuţie de apă potabilă, reţele de canalizare, reţele de transport energie electrică, posibilităţi alimentare cu gaze naturale – după caz). În zona studiată există reţele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, după cum urmează:

---

### **2.9.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a imobilului, se poate realiza din reţeaua de alimentare cu apă prin extinderea acesteia, ce se va extinde. Până la realizarea branşării la aceasta alimentare cu apă se va realiza prin soluţii locale.

### **2.9.2. Canalizare menajeră şi pluvială**

Evacuarea apei uzate menajere se poate realiza prin evacuarea în canalizarea menajeră , când se va extinde în zonă şi va aparţine sistemului de canalizare al or. Zărneşti. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperişele clădirilor se vor colecta prin intermediul jgheburilor, burlanelor si rigolelor si se vor descarca liber in zonele verzi propuse a se amenaja perimetral. Apele pluviale impurificate de pe suprafetele carosabile, platforme, trotuare si parcar, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere (geigere) cu depozit de nisip si namol, apele epurate sunt evacuate într- un separator de nisip si hidrocarburi petroliere (produse petroliere) cu descarcare într-un bazin de retenţie, dacă va fi cazul. Separatorul de nisip şi hidrocarburi petroliere va fi dimensionat corespunzător care la rândul său va fi evacuat periodic în emisar, pâraul Bârsa, printr-o conductă dimensionată conform prevederilor legale în vigoare.

### **2.9.3. Gaze naturale**

Nu există reţea de gaze distribuţie în zonă.

### **2.9.4. Telefonie**

În zonă, Telekom România nu are amplasate instalaţii/ echipamente de telecomunicaţii subterane.

### **2.9.5. Alimentare cu căldură**

În zonă nu există reţea de încălzire în sistem centralizat.

### **2.9.6. Alimentare cu energie electrică**

Există reţea în zonă, conform aviz SDEE Transilvania Sud.

## **2.10. Probleme de mediu**

### **2.10.1. Studiul geotehnic**

Studiul geotehnic a fost întocmit de *ing. Geolog Crăciun Ioan Petru* şi are următoarele concluzii: amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului.

#### 2.10.1.1. Date hidrologice-hidrogeologice

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 albia râului au fost calibrate iar malurile consolidate. În anul 2008 a fost iniţiată procedura de realizare a regularizării râului de către Direcţia Apelor Olt.

#### 2.10.1.2. Zonarea seismică

Conform „Normativului pentru proiectarea antiseismică a construcţiilor de locuinţe, social-culturale, agrozootehnice şi industriale” P.100/1-06-BC12-13/2006, oraşul Zărneşti se încadrează în zona seismică de calcul „C” având coeficientul de seismicitate  $a_g = 0,20$  g şi perioada de colţ  $T_c = 0,7$ s. Conform prevederilor STAS 11100/1-1993, Zărneştiul se situează în zona de macroseismicitate gradul „VII”.

#### 2.10.1.3. Încadrarea climatică (conform Enciclopediei Geografice a României)

Clima judeţului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental; mai umedă şi răcoroasă în zonele montane, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 oC) şi cea mai ridicată medie de precipitaţii anuale din ţară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în judeţ este de 8 oC. Temperatura minimă absolută pe ţară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 oC). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munţilor ajung chiar şi la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord şi nord-est concură la păstrarea timpului frumos.

#### 2.10.1.4. Condiţii de fundare

Adâncimea de îngheţ conform STAS 6054/77 pentru zona localităţii Zărneşti este -1,00 m.

Terenurile din zona studiată sunt bune de fundare, fiind amplasate pe suprafaţa teraselor unde adâncimea de fundare  $D_f = 1,20$  m (de la cota terenului natural), în depozitele de nisip cu pietriş şi bolovăniş amestecate pe alocuri cu praf galben argilos nisipos. Pentru aceste terenuri se va lua în consideraţie presiunea convenţională  $P_{conv} = 300-480$  KPa pentru sarcinile fundamentale de calcul.

#### **2.10.2. Priorităţi în intervenţie**

- respectarea cu stricteţe a măsurilor şi prevederilor autorizaţiilor, avizelor şi acordurilor
- respectarea măsurilor privind organizarea de şantier
- reecologizarea terenurilor rămase libere după terminarea lucrărilor de construire/desfiinţare
- întreţinerea spaţiilor verzi amenajate
- colectarea selectivă a deşeurilor
- utilizarea energiei alternative

---

Amplasamentul fiind situat în zona de terenuri pasune, această propunere nu crează noi probleme de mediu.

---

#### **2.11. Disfuncţionalităţi**

##### **2.11.1. Circulaţii:**

- strada cu elemente geometrice conformate necorespunzător şi îmbrăcămintea străzilor neconforme cu normele în vigoare.
- existenţa DE 451/3 pe latura estică si DE 451/4 pe latura sudică.
- parcaje şi platforme de gunoi inexistente.
- lipsa circulaţiilor pietonale

##### **2.11.2. Spaţii plantate:**

- spaţiile verzi nu sunt amenajate in zona.

2.11.3. Probleme de mediu:

- spații verzi neamenajate

2.12. Necesități și opțiuni ale populației

- Rezolvarea disfuncționalităților privind circulația în zonă – modernizarea circulațiilor în zonă; și a pubelelor de gunoi.
- Amenajarea spațiilor verzi.
- Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente
- Dezvoltarea infrastructurii economice pentru dezvoltarea orasului Zărnești, zona Barsa Fierului.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ:

3.1. Studii de fundamentare. Concluzii.

3.1.1. Reambularea topografică

Coordonatele in Sistem de proiecție STEREO 70 ale teritoriului propus spre reglementare sunt conform următorului tabel:

Nr. Cad. 119842<sup>2</sup>

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	P(i, i+1)
161	454772.301	520575.500	37.998
160	454795.416	520611.163	23.949
146	454808.669	520605.432	+4.241
144	454812.793	520604.444	46.835
148	454796.601	520560.497	+3.532
149	454793.589	520562.342	17.786
151	454777.957	520570.826	+7.337
Σ = 1200 mp			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Cad. 119843<sup>3</sup>

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	P(i, i+1)
161	454772.301	520575.500	37.998
160	454785.416	520611.163	37.556
179	454739.241	520622.542	14.950
176	454734.072	520608.514	12.647
174	454744.530	520601.402	14.482
168	454755.826	520592.340	18.891
162	454768.678	520578.495	+4.701
Σ = 1200 mp			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Cad. 119851<sup>1</sup>

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	P(i, i+1)
143	454814.921	520610.219	1.878
145	454813.093	520610.649	20.631
159	454792.919	520614.966	3.021
+33	454807.805	520655.330	11.047
158	454818.827	520656.066	19.126
191	454834.869	520666.480	+0.908
119	454835.745	520666.719	60.215
Σ = 1100 mp			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Cad. 119852<sup>2</sup>

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	P(i, i+1)
192	454791.541	520654.244	11.660
114	454780.358	520657.546	39.406
170	454766.722	520620.574	26.791
159	454792.919	520614.966	43.021
+33	454807.805	520655.330	16.300
Σ = 1060 mp			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Cad. 119853<sup>3</sup>

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi
	X [m]	Y [m]	P(i, i+1)
171	454758.093	520622.421	17.814
180	454740.863	520626.946	40.207
190	454754.776	520664.669	+5.644
194	454760.237	520663.243	7.442
193	454767.437	520661.362	13.473
114	454780.358	520657.546	39.406
170	454766.722	520620.574	+8.824
Σ = 1060 mp			

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Sistem de referinta Marea Neagra 1975

3.1.2. *Studiul geotehnic* a fost întocmit de *ing. Geolog Crăciun Ioan Petru* şi are următoarele concluzii şi recomandări :

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundaţii, iar în vecinătate nu există obiective sau unităţi industriale care ar putea genera riscuri în situaţii normale sau accidentale.

La faza DTAC, PTh se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) şi anume :

- conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii şi vor fi prevăzute cu racorduri elastice şi etanşe la traversarea zidurilor sau a fundaţiilor ;
- realizarea de trotuare perimetrale etanşe în jurul construcţiilor, cu lăţimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pământ local, cu grosime de min. 0,20 m şi pantă spre exterior ;
- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanţe mai mici de 10 m în jurul construcţiei ;
- apele de pe acoperiş vor fi colectate de jgheaburi şi burlane şi dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare, fosa septică etc.) ;
- umpluturile în jurul fundaţiilor se vor executa imediat după ce construcţia a depăşit nivelul terenului natural .

Săpăturile pentru fundaţii se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitaţii şi nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbuşiri ale peretilor săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheţ-dezghet.

În zonele cu pantă şi la construcţiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltraţie se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcţiilor pe latura din amonte şi pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare faţă de orizontală să nu depăşească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prafoase sau argiloase şi 2/1.....4/1 în cazul rocilor stancoase. În situaţia în care terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcţii în albia majoră (zona inundabilă) şi în apropierea malurilor râului.

### **3.1.3. Echiparea majoră edilitară**

La amplasarea construcţiilor în lot se va ţine seama de restricţiile generate de zonele de protecţie ale conductelor de apă, conductelor de canalizare şi a liniilor electrice aeriene existente în zonă, etc.

### **3.1.4. Organizarea circulaţiei**

Se semnalează probleme critice pe DCL 448, fiind necesară o intervenţie la nivelul circulaţiilor – modernizarea circulaţiei atât prin documentaţia prezentă, cât şi viitoare. Totodată, o importanţă deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare investiţie.

### **3.2. Evoluție posibilă.Priorități.**

#### **3.2.1. Evoluție posibilă**

Relaționarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului.

**Necesitatea** întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- Obligatorietatea întocmirii PUZ pentru terenurile situate in zona intravilanului localitatii unde investitiile propuse nu fac parte din cele care pot fi autorizate pe terenuri cu categoria de folosinta pasune.

**Oportunitatea** întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere funcțional în intravilanul orasului Zarnesti, zona Barsa Fierului, fiind situat în zona cu potential turistic ridicat.
  - Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, are în vedere situarea terenului într-o zonă cu specific turistic al intravilanului localității.
- 

#### **3.2.2. Priorități;**

- realizarea și amenajarea de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.
- dimensionarea corespunzătoare a traseelor existente
- studii și proiecte de amenajare
- realizarea și amenajarea de spații verzi atât pe domeniul public cât și pe cel aparținând persoanelor fizice/ juridice

### **3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu**

#### **3.3.1. Încadrarea în localitate**

##### **3.3.1.1. Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în intravilanului orasului Zarnesti, zona Barsa Fierului, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice.

---

##### **3.3.1.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Accesul la terenul care a generat PUZ se face direct din DCL 448. Zona studiată este accesibilă de o parte si de cealalta a DCL 448, DE 451/3 pe latura estica si DE 451/4 pe latura sudica. .

---

#### **3.3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu. Circulații**

Ca perspectivă ulterioară a modernizării circulației în zonă, se propune modernizarea DCL 448 pe ambele sensuri.

#### **3.3.3. Mutații intervenite în folosința terenurilor**

Se prevăd suprafețe de teren private ce vor trece în domeniul public de interes local, pentru modernizarea circulațiilor la nivel de PUZ actual S= cca.538 mp (7,16% din suprafața reglementată).

### **3.4. Dezvoltarea activităților**

Se crează noi oportunitati in ceea ce priveste dezvoltarea zonei cu carácter turistic ridicat.

### **3.5. Evoluția populației**

Se observă o usoara scadere demografică în zona, iar prin realizarea acestui PUZ si aducerea de noi oportunitati in ceea ce priveste turismul ar putea atrage populatia in aceasta zona.

### **3.6. Organizarea circulației**

**3.6.1. Accesul carosabil** pe amplasamentele Nr. Cad. 119842 si Nr. Cad. 119843 se face de pe latura estica din DCL 448, iar pe accesul carosabil pe amplasamentele Nr. Cad. 119851, Nr. Cad. 119852, Nr. Cad. 119853 si Nr.Cad. 120692 se face de pe latura vestica din DCL 448. Drumul DCL 448 va fi reglementat prin prezenta documentația de PUZ: 7,00m parte carosabilă și 2 x 1,50m trotuare. Stradă propusă de categoria a II-a, de folosință locală, clasa tehnica III, profil propus TIP AA.

### **3.6.2. Accesul pietonal**

Se propun trotuare aferente DCL 448.

### **3.6.3. Organizarea locurilor de parcare**

*Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându- se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997.

### **3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial**

#### **3.7.1. Organizarea arhitectural – urbanistică**

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică ale zonei au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu arterele de circulație
- Asigurarea acceselor adecvate în imobilele propuse
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

#### **3.7.2. Zonificarea funcțională**

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de construibilitate, în conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel).

#### **3.7.3. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT (EXISTENT/ PROPUS)-suprafață teren totala St=8600 mp.**

#### **4. Zona studiata**

Zone funcționale	Existent		PROPUS	
	MP	%	mp	%
ZONE LOCUINTE	0	0	3138	36,49
ZONA CIRCULATII PUBLICA: PIETONAL+CAROSABIL	1087	12,64	1432	16,65



ZONA CIRCULATII PRIVATA: PIETONAL+PARCARE	0	0	215	2,50
ZONA VERDE	7513	87,36	3815	44,36
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>8600</b>	<b>100</b>	<b>8600</b>	<b>100</b>

### 5. Zona regelementata – propr. privata

Zone funcţionale	Existent		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONE LOCUINTE	0	0	3138	41,77
PROPR. PRIVATA CE VA TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	0	0	538	7,16
ZONA CIRCULATII PRIVATA: PIETONAL+PARCARE	0	0	215	2,86
ZONA VERDE	7513	100	3622	48,21
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>7513</b>	<b>100</b>	<b>7513</b>	<b>100</b>

### 5.7. Măsuri în zonele cu riscuri naturale

Nu este cazul.

### 5.8. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară se propune spre extindere în zonă.

### 3.10. Protecţia mediului

Lucrările preconizate vor respecta condiţiile de igienă ale mediului şi se vor reface zonele afectate de lucrări.

#### 3.10.1. IMPLEMENTAREA LEGISLAŢIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ŞI NECONSTRUIRE - PRESCRIPŢII ŞI RECOMANDĂRI)

Se impune respectare cu stricteţe a reglementărilor din domeniul specific:

- OUG 79/24.08.2000, MODIFICATĂ, COMPLETATĂ ŞI APROBATĂ PRIN LEGEA NR. 55/16.01.2002;
- OUG 195/2005- PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI, APROBATĂ PRIN LEGEA 265/2006 CU MODIFICĂRILE ŞI COMPLETĂRILE ULTERIOARE;
- LEGEA 211/2011 PRIVIND REGIMUL DESEURILOR;
- HG856/2002 PRIVIND EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR SI PENTRU APROBAREA LISTEI CUPRINZAND DESEURILE, INCLUSIV DESEURILE PERICULOASE;
- HG 349/2005 PRIVIND DEPOZITAREA DESEURILOR;
- O.M. 95/2005 CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRIVIND STABILIREA CIRETIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURTIOR PRELIMINARE DE ACCEPTARE A DESEURILOR LA DEPOZITARE SI LISTA NATIONALA DE DESEURI ACCEPTATE IN FIECARE CLASA DE DEPOZIT DE DESEURI;
- LEGEA 249/2015 PRIVIND MODALITATEA DE GESTIONARE A AMBALAJELOR SI A DESEURILOR DE AMBALAJE;
- OUG 5/2015 PRIVIND DESEURILE DE ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE;
- OM1281/1121/2005 PRIVIND STABILIREA MODALITATILOR DE IDENTIFICARE A CONTAINERELOR PENTRU DIFERITE TIPURI DE MATERIALE IN SCOPUL COLECTARII SELECTIVE;

- 
- HG 1061/2008 PRIVIND TRANSPORTUL DESEURILOR PERICULOASE SI NEPERICULOASE PE TERITORIUL ROMANIEI;
  - HG674/2007 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA HG 321/2005 PRIVIND EVALUAREA SI GESTIONAREA ZGOMOTULUI AMBIENTAL;
  - STAS 10009-88 ACUSTICA URBANA. LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT URBAN;
  - LEGEA 107/1996 LEGEA APELOR, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE;
  - LEGEA 101/2006 LEGEA SERVICIUL DE SALUBRIZARE A LOCALITATILOR;
  - ORDIN 119/2014 PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI A RECOMANDARILOR PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI.

**3.10.2. Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:**

- respectarea cu strictețe a măsurilor și prevederilor autorizațiilor, avizelor și acordurilor
- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare majoră (emisii, deversări, etc)
- epurarea și preepurarea apelor uzate
- respectarea măsurilor privind organizarea de șantier
- reecologizarea terenurilor rămase libere după terminarea lucrărilor de construire/desființare
- întreținerea, crearea și securizarea sistemelor de spații verzi amenajate.
- colectarea selectivă a deșeurilor
- utilizarea energiei alternative

---

**3.10.3. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNAȚIONAL ȘI REGIONAL, LA NIVEL NAȚIONAL ȘI LOCAL, RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)**

Plan urbanistic zonal – **ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA SI INTOCMIRE DTAC CONSTRUIRE CASE DE VACANTA**, nu este de o amploare anvergură astfel încât să genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin poziția amplasamentului se înscrie în prevederile legale impuse de domeniul protecției mediului precum și cele ale urbanismului cu privire la indicii urbanistici.

---

**3.10.4. PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**

Pe ansamblul unei parcele /incinte cu funcțiunea casa de vacanta vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/ spațiul public, în cadrul fâșiilor neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri, minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

În cadrul platformelor de parcare/ de- a lungul lor se vor integra arbori, după caz.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcțiilor.

---

**3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

3.11.1. OBIECTIVUL SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM- Se solicită CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, cu regim de înălțime max. S(D)+P+E/M.

---

### **3.11.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- a) - zonă Mixta -Turism(Locuire)

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- a) - zonă Mixta -Turism(Locuire)

a. Funcțiunea principală :

- i. se pot amplasa/amenaja locuinte individuale, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru activitatea de bază;
- ii. locuri de parcare calculate conf. Acte normative în vigoare.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- a) depozitare și producție de capacități medii și mari
- b) alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de bază

### **3.11.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

Solutia de amenajare este propusă ca un ansamblu, nefiind necesara reparcelarea.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere au fost:

- forma parcelelor și găsirea unei soluții benefice de amplasare a construcțiilor pe parcele, ținând cont de context.

---

*Retragerea față de aliniamentul din:*

- va fi de minim 10,00 m din axul carosabil existent al DCL 448.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerile față de limitele laterale ale proprietăților vor fi de minim 5,00m, conf. Parte desenată- Reglementări urbanistice- planșa A03;
- retragerea față de fundul de lot va fi de min.5,00m, conf. Parte desenată- Reglementări urbanistice- planșa A03;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

° (1) Amplasarea clădirilor va fi conform planului de amplasament care va stabili organizarea optima pentru echipamentele specifice funcțiunii propuse.

° (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1), conf. ord. 119/2014.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**8.1. Accesul carosabil** pe amplasamentele Nr. Cad. 119842, Nr. Cad. 119843 se face de pe latura estica din DCL 448, iar pe accesul carosabil pe amplasamentele Nr. Cad. 119851, Nr. Cad. 119852, Nr. Cad. 119853 si Nr.Cad.120692 se face de pe latura vistica din DCL 448. Drumul DCL 448 va fi reglementat prin prezenta

documentația de PUZ: 7,00m parte carosabilă și 2 x 1,50m trotuare. Stradă propusă de categoria a II-a, de folosință locală, clasa tehnica III, profil propus TIP AA.

**8.2. Accesul pietonal** Se propun trotuare aferente DCL 448.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- regim de înălțime maxim S(D)+P+E/M;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 9,00m;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 4,00m;
- înălțime maximă la coamă H coamă= 12.00m de la CTA
- înălțime minimă la coamă H coamă= 7.00m de la CTA

Construcțiile nou propuse vor avea acoperișuri tip terasă/ șarpantă.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul de zonă reprezentativă al zonei și al funcțiunii acestora, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

- Din punct de vedere al *compoziției spațiale*, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara urbană a sitului.

- Se va menține o bună relaționare cu peisajul.

- Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafețele vitrate fiind reduse, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe vertical, sau pătrate.

- sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate: triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

- Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

### ○ FAȚADE

- Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice pentru acest tip de funcțiune -tencuieli/ panouri prefabricate de tip sandwich.
- Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- Nu se recomandă mai mult de trei tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
- Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- Se admit doar tâmplării din PVC sau Aluminiu.
- Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise
- Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
  - o ACOPERIŞURI
- Se admit acoperişuri în doi sau patru versanţi dreupţi. Nu se admit jocurile de acoperiş cu mai mulţi versanţi, cu pante diferite, cu diferenţe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- Se admite utilizarea ferestrelor tip Velux, cu ramă din lemn, pe o suprafaţă de maxim 20% din suprafaţa învelitorii
- 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, dar şi integrarea în peisaj. Se interzic coşurile din beton aparent, metalice şi cu diverse sisteme de ventilaţie mecanică amplasate aparent.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **12.1. ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă a imobilului, se poate realiza din reţeaua de alimentare cu apă prin extinderea acesteia, ce se va extinde. Până la realizarea branşării la aceasta alimentare cu apă se va realiza prin soluţii locale.

#### **Alimentare cu căldură**

În zonă nu există reţea de încălzire în sistem centralizat.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Există reţea în zonă, conform aviz SDEE Transilvania Sud.

### **12.2. CANALIZARE MENAJERĂ ŞI PLUVIALĂ**

Evacuarea apei uzate menajere se poate realiza prin evacuarea în canalizarea menajeră, când se va extinde în zonă şi va aparţine sistemului de canalizare al or. Zărneşti. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperişele clădirilor se vor colecta prin intermediul jgheburilor, burlanelor si rigolelor si se vor descarca liber in zonele verzi propuse a se amenaja perimetral. Apele pluviale impurificate de pe suprafetele carosabile, platforme, trotuare si parcare, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere (geigere) cu depozit de nisip si namol, apele epurate sunt evacuate într- un separator de nisip si hidrocarburi petroliere (produse petroliere) cu descarcare într-un bazin de retenţie, dacă va fi cazul. Separatorul de nisip şi hidrocarburi petroliere va fi dimensionat corespunzător care la rândul său va fi evacuat periodic în emisar, pâraul Bârsa, printr-o conductă dimensionată conform prevederilor legale în vigoare.

### **12.3. GAZE NATURALE**

Nu există reţea de gaze distribuţie în zonă.

### **12.4. TELEFONIE**

În zonă, Telekom România nu are amplasate instalaţii/ echipamente de telecomunicaţii subterane.

### **12.6. SALUBRITATE**

Conform operator.

Colectarea şi gestionarea deşeurilor

Deşeurile rezultate exploatarea construcţiilor se vor colecta diferenţiat, în pubele acoperite şi aşezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spaţiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanţa minimă legală conform Normă de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare Ord. 119/2014 actualizată 2019.

*Plaformele de gunoi vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestre, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare.*

Acolo unde constrângerile de spaţiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condiţiile enunţate anterior, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deşeurilor în spaţii protejate şi asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanţă de minimum 5 metri de faţada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate construcţii, cu condiţia ca ritmul de evacuare a acestor deşeuri să fie zilnic.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient şi care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea şi depozitarea provizorie a pungilor cu deşeuri menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, uşor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării şi să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în aşa fel încât accesul la ele să fie rapid şi uşor, iar sistemul lor de acoperire să fie uşor de manevrat şi să asigure etanşeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecţionate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice şi care să se poată spăla şi dezinfecta uşor. Acestea vor fi menţinute în bună stare şi vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanşeităţii. Vor fi amplasate în spaţii special destinate (conform specificaţiilor prezentate anterior) şi vor fi menţinute în condiţii salubre.

Administraţia locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea şi neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menţinute în bună stare, amplasate în condiţii salubre, în spaţii special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare Ord. 119/2014.

*Deşeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăţi specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare şi valorificare aferentă acestora.*

*Deşeurile rezultate din activităţile desfăşurate pe amplasament vor fi preluate şi valorificate cu respectarea normelor bunelor practici şi a cadrului legislativ specific în vigoare.*

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecţie a mediului cuprinse în strategiile judeţene de gestionare a deşeurilor şi de dezvoltare durabilă.

## **12.7. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Există reţea în zonă, conf. Aviz SDEE Transilvania Sud.

### **Construirea unui post de transformare, după caz:**

conf. Aviz SDEE Transilvania Sud.

---

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor prevedea spații verzi private pe amplasamente, min. 30% pe proprietate privată.

Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor, și/ sau altele. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, cu înălțimea de 2,00m. Aceasta se va realiza din materiale locale, cu o înălțime a soclului de 60cm. Împrejmuirea spre limitele laterale va avea înălțimea de maxim 2,20m și va fi de tip transparentă, dublată (eventual) de gard viu.

### **3.11.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren \* 100)

- POT maxim= 10%
------------------

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp Adc /mp teren)

- CUT maxim = 0,25
--------------------

### **3.12. Obiective de utilitate publică**

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ: racordurile tehnico-edilitare

NU SUNT EVIDENȚIATE CHELTUIELI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL:

- proprietate privată- terenurile ale persoanelor fizice

- proprietate publică de interes local- străzile

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al unităților administrativ- teritoriale- S= cca 538 mp.

---

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

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ce se impun, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

- Analiza situației existente și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
  - Analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia
  - Analiza echipării tehnico-edilitare
  - Compatibilitatea funcțiilor propuse cu cadrul construit și natural existent
  - Înscriserea noilor construcții în dezvoltarea zonei
- Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare
- Proiecte prioritare de investiții

### **4.1. MĂSURI ÎN MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

- Aportul unor noi construcții în zonă necesită și crearea unor accese facile care să nu influențeze circulația din zonă. Accesul auto pe proprietati se va realiza din DCL 448 propus spre modernizare.
  - *Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997.
  - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
-

**4.2. PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII**

- Nu este cazul.

Prin prezentul PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zonă, drept pentru care se *propune spre avizare prezenta documentație la faza PUZ, investiția fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potențarea zonei și sporirea fondului locativ specific mediului urban în localitate.*

*Întocmit,*

Arh. Riti Oliver

*Șef proiect,*

Arh. Riti Oliver