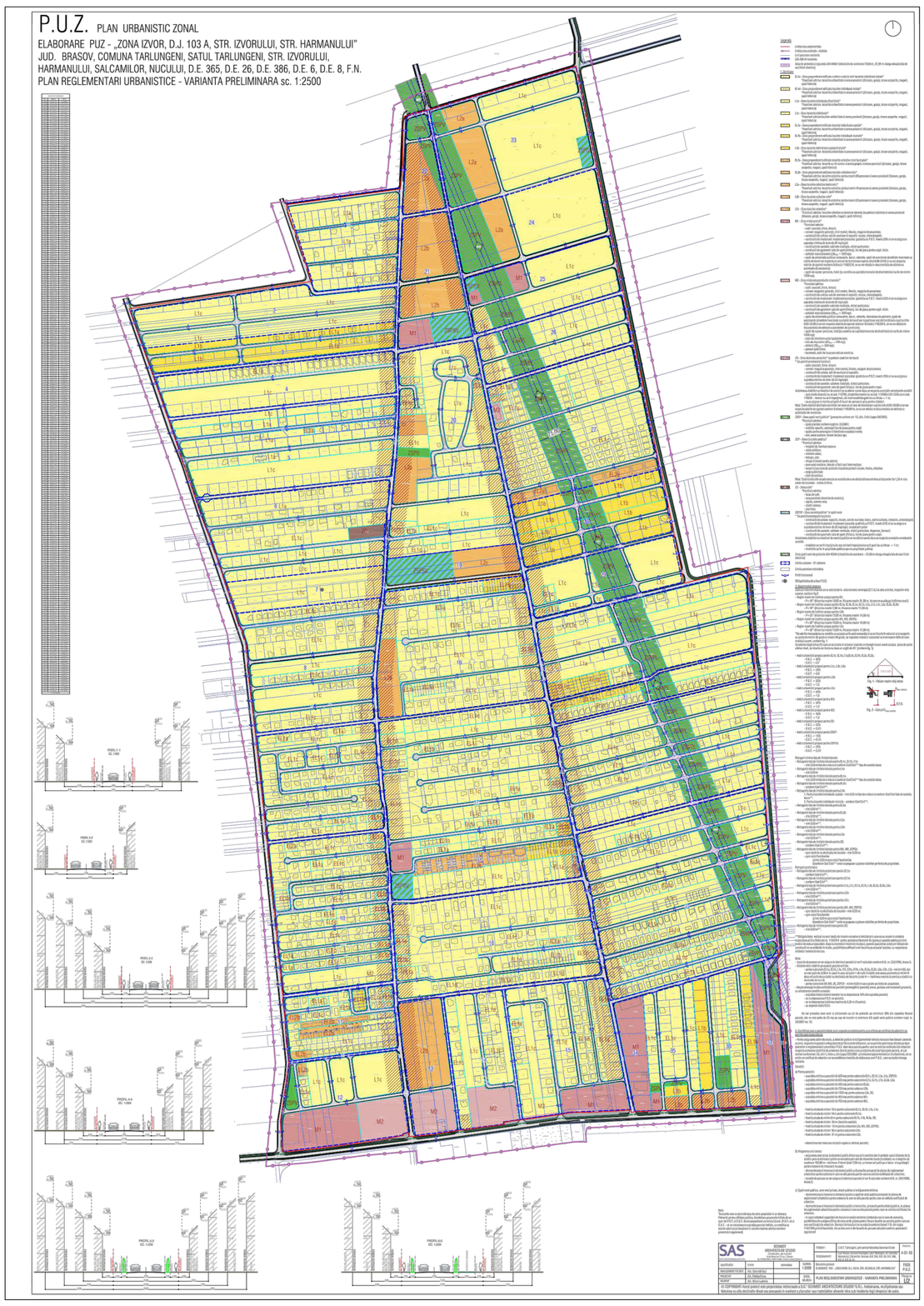
Primaria comunei Tarlungeni
Data anuntului: 20.08.2024

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA IZVOR, DJ 103A, STR. IZVORULUI, STR HARMANULUI F.N. IN COM. TARLUNGENI, JUD. BRASOV

Initiator: PRIMARIA COMUNEI TARLUNGENI

ELABORATOR: S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI COMUNEI TARLUNGENI, STR. ZIZINULUI, NR. 2 (AVIZIER) SI PE PAGINA DE INTERNET A INSTITUTIEI www.comunatarlungeni.ro, ÎN PERIOADA 20.08.2024-18.09.2024, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00. PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR. PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: BADAN BOGDAN NICOLAE, INSPECTOR, ADRESA: STR. ZIZINULUI, NR. 2, COM. TARLUNGENI, TEL: 0268 367 713, 0268 365 714, e-mail: primaria_tarlungeni@yahoo.com

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator	U.A.T. Tărlungeni prin primar Beșchea Severius Florin
2. Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. - Zona Izvor, DJ 103 A, str. Izvorului, str. Hărmanului
3. Amplasament	Jud. Brașov, com. Tărlungeni , satul Tărlungeni , str. Izvorului, Hărmanului, Salcâmilor, Nucului, DE 365, DE 26, DE 386, DE 6, DE 8, f.n.
4. Proiect număr	4-21-33
5. Fază proiectare	P.U.Z.
6. Proiectant	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Elaborare P.U.Z. - Zona Izvor, DJ 103A, str. Izvorului, str. Hărmanului
Jud. Brașov, com. Tărlungeni , satul Tărlungeni , str. Izvorului, Harmanului, Salcâmilor, Nucului, DE 365, DE 26, DE 386, DE 6, DE 8, f.n.
Nr. proiect: 4-21-33

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

Plan încadrare în zonă	U01
Plan de încadrare în P.U.G.	U02
Plan situația existentă	U1.1
Plan analiza fondului construit	U1.2
Plan reglementări urbanistice - varianta preliminară	U2

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. - Zona Izvor, DJ 103A, str. Izvorului, str. Hărmanului
Inițiator:	U.A.T. Tărlungeni prin primar Beșchea Severius Florin
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Tărlungeni , satul Tărlungeni , str. Izvorului, Hărmanului, Salcâmilor, Nucului, DE 365, DE 26, DE 386, DE 6, DE 8, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	4-21-33
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul extins al comunei Tărlungeni , strada Izvorului, Hărmanului , Salcâmilor, Nucului, DE 365, DE 26, DE 386, DE 8, f.n.. Suprafața de teren supusă reglementării în vederea realizării PUZ-ului este de aproximativ 2437220mp (243,72ha), cuprinzând: tarlaua 60 – arabil 7; tarlaua 4 – arabil 9; tarlaua 5 – arabil 23; tarlaua 6 – arabil 25; tarlaua 59 – arabil 367; tarlaua 60 – arabil 374;

tarlaua 60 – arabil 383; tarlaua 61 – arabil 387. Din acestea suprafața de 15.7752 ha reprezintă drumuri, căi de acces ce au o lungime totală de aproximativ 23859 m.

- **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonelor și subzonelor;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată este inclusă în programul de dezvoltare a localității, astfel că sunt propuse trei proiecte:

1. Modernizarea și extinderea rețelelor de utilități - proiect pentru zona Izvor, care aparține de Tărlungeni
2. Extinderea, modernizarea și dotarea instituțiilor locale de învățământ - construirea unei grădinițe în cartierul Izvor
3. Creșterea calității serviciilor publice, a pregătirii aparatului administrativ și îmbunătățirea relației cu comunitatea - crearea unui birou temporar al administrației publice în cartierul Izvor.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

  - Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Tărlungeni nr. 138/25.10.2007;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 54 din data de 31.08.2020;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire cartier locuințe împrejmuire teren și organizare teren” aprobat prin H.C.L. nr. 45 din data de 17.06.2010;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 10 din data de 10.02.2012;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 5 din data de 18.02.2010 și H.C.L. nr. 52 din 15.07.2010;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 8 din data de 24.02.2016;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire cartier de locuințe individuale” aprobat prin H.C.L. nr. 4 din data de 18.02.2010;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe individuale” aprobat prin H.C.L. nr. 27 din data de 14.03.2011;
  - Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe – zona Izvor” aprobat prin H.C.L. nr. 69 din data de 29.10.2009;

- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe – str. Izvor nr. 4” aprobat prin H.C.L. nr. 91 din data de 29.09.2011;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe individuale – zona Izvor” aprobat prin H.C.L. nr. 71 din data de 29.10.2009;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. pentru terenul situat la DJ 103 A aprobat prin H.C.L. nr. 161 din data de 19.11.2007;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 80 din data de 14.10.2010;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe individuale S+P+E+M” aprobat prin H.C.L. nr. 90 din data de 29.09.2011;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe și dotări” aprobat prin H.C.L. nr. 50 din data de 31.08.2020;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe alcătuite de unități locative înșiruite” aprobat prin H.C.L. nr. 25 din data de 02.04.2019;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Parcelare și construire locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 19 din data de 18.02.2011;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 6 din data de 15.01.2008;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe” aprobat prin H.C.L. nr. 26 din data de 02.04.2019;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe zona Izvor” aprobat prin H.C.L. nr. 89 din data de 29.09.2011;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe P+M”

➢ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentaţie cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică

➢ **Date statistice**

Din datele statistice aferente ultimilor 5 ani, se remarcă o creștere semnificativă a cifrei de afaceri, generată de activitățile de comerț, care reprezintă la nivelul anului 2020 aproape jumătate din veniturile realizate de întreg mediul de afaceri tărlungean (40,24%). Chiar dacă în sectorul serviciilor se remarcă o involuție a ponderii cifrei de afaceri (22,07% în 2020), la nivelul cifrei de afaceri realizată s-a constatat o creștere procentuală în perioada 2016-2020 de 2,62%.

Datele generează concluzia că serviciile și comerțul reprezintă unul dintre motoarele economiei tărlungene. Această situație este de așteptat să crească pe termen scurt și mediu implicit și nevoia de spații de locuit.

➢ **Proiecte de investiţii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zona studiată s-au aprobat mai multe Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de ansambluri de locuințe, locuințe și dotări, locuințe înșiruite, locuințe individuale, locuințe individuale mici conform documentațiilor de urbanism menționate mai

sus. În zona studiată pe lângă locuințe (funcțiune cu ponderea cea mai mare) au mai fost construite hale, grădiniță, biserică, magazine.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește ca prin documentația propusă să se studieze regimul de aliniere/retragere a terenurilor și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, parcelarea și retragerile obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, marcarea suprafeței edificabile și corelarea cu PUZ-urile aprobate în zonă, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în număr de niveluri cât și în dimensiuni reale – în metri), P.O.T., C.U.T., echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției și zone verzi.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Tărlungeni, aprobat cu H.C.L. nr. 138/25.10.2007, terenurile studiate sunt situate în intravilanul extins al localității.

Zona analizată este amplasată în nord – vestul localității Tărlungeni, la cca. 3,5 km de localitate. La sud se învecinează cu drumul județean DJ103A, care face legătura între Tărlungeni și municipiul Brașov.

În ultimii 17 ani, în zona ce face obiectul P.U.Z., au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale, prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, unde ponderea cea mai mare o reprezintă clădirile cu funcțiunea de locuințe.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Având în vedere proximitatea față de municipiul Brașov, comuna Tărlungeni este una dintre localitățile din Zona Metropolitană care au cunoscut o dezvoltare rezidențială semnificativă în ultimii ani. Aceasta s-a realizat atât prin extinderea vetrelor tradiționale ale satelor componente, cât și prin apariția unor noi cartiere precum Izvor sau în vecinătatea DJ103B, la ieșirea din localitate spre Budila. Fondul locativ înregistrează o creștere constantă și accelerată, evoluția fiind de peste 20% în intervalul 2016-2024. De altfel, din perspectiva dinamicii fondului de locuințe, comuna Tărlungeni înregistrează cea mai semnificativă creștere în ultimii cinci ani la nivelul Zonei Metropolitane Brașov, peste localitățile rurale considerate ca destinații tradiționale pentru relocarea din mediul urban în mediul rural.

Comuna Tărlungeni împreună cu satele componente beneficiază de conexiune rutieră adecvată cu municipiul Brașov și localitățile învecinate prin intermediul rețelei de drumuri județene care străbat localitatea:

- DJ103A, din care 1,6 km se regăsesc pe teritoriul comunei, asigură legătura cu municipiul Brașov și conectează comuna Tărlungeni, prin intermediul centurii ocolitoare a municipiului, la rețeaua de drumuri regionale și naționale. Totodată, prin DJ103A, parțial amenajat, se realizează legătura cu zona turistică Dălghiu și comuna Vama Buzăului;
- DJ103B, din care 0,4 km pe teritoriul comunei, prin care se realizează legătura rutieră cu municipiul Săcele și DN1A, respectiv cu comuna Budila și mai departe, cu DN10 Brașov-Buzău;
- DJ112D, cu o lungime de 2,4 km pe teritoriul comunei, conectează prin Cărpiniș localitatea cu comuna Prejmer.

➢ **Potențial de dezvoltare**

Formularea viziunii de dezvoltare a zonei Izvor este rezultatul unui proces participativ a mediului public și privat, pornind de la informațiile colectate și analiza stării actuale a zonei studiate (infrastructură, spațiu construit, spațiu liber de construcție, spațiul verde, calitatea vieții).

În contextul identificat, provocarea este aceea de a genera un ritm constant de dezvoltare a întregei zone studiate, ale cărei efecte să conducă la creșterea calității vieții tuturor locuitorilor din zona Izvor și totodată și a locuitorilor din Tărlungeni și la creșterea atractivității locului pentru turiști și investițiile care pot genera noi locuri de muncă.

Viziunea de dezvoltarea a zonei Izvor implică utilizarea optimă a tuturor resurselor locale în vederea asigurării accesului tuturor locuitorilor la infrastructură, spații verzi publice, servicii de educație și formare profesională, sănătate, cultură și sport, indiferent de mediul social, economic sau cultural de proveniență.

Principalul rezultat urmărit este acela de a crește atractivitatea zonei Izvor pentru turiști și investitori, asigurând totodată un grad de incluziune socială ridicat, dar și valorificarea potențialului de dezvoltare a zonei din punct de vedere urbanistic, prin a construi conștient și echilibrat, respectând normativele în vigoare.

Direcțiile principale din punct de vedere urbanistic s-au axat pe:

- infrastructura publică – dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și îmbunătățirea condițiilor de acces și mobilitate în zona Izvor

- serviciile publice – oferirea posibilităților pentru investiții în infrastructura publică și resurse umane pentru furnizarea de servicii publice eficiente și creșterea atractivității zonei Izvor

- comunitate – creșterea gradului de coeziune și a nivelului calității vieții locuitorilor zonei Izvor

- mediul de afaceri – dezvoltarea și creșterea performanțelor mediului economic local

- mediu - conservarea mediului înconjurător prin propunerea de spații verzi publice și managementul eficient al deșeurilor

- tursim și agrement - dezvoltarea și promovarea potențialului turistic local

2.2. Încadrarea în localitate

➢ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în intravilanul extins al comunei Tărlungeni , fiind delimitate:

- la sud de de DJ 103 A;
- la nord de DE 870;
- la est de DE 26, DE 366;
- la vest de DE 8.

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

Zona studiată este situată în partea de vest a comunei, la o distanță de aproximativ 5km de centrul acesteia și la aproximativ 4km de Primărie. Totodată în perimetrul zonei studiate se regăsesc și clădiri cu funcțiuni complementare locuirii: clădiri destinate serviciilor, biserică, grădiniță, magazine, farmacii, etc..

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul în studiu este situat pe treapta mediană a depresiunii tectonice intramontane a Braşovului. Formele de relief sunt reprezentate, pe această treaptă a depresiunii, de şesuri aluviale, de acumulare fluvio-lacustră, cu suprafaţa relativ plană, uscată.

Din punct de vedere **seismic** amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate **$I=7_1$** pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere **seismologic** zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este **ag = 0.20g**, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colț este: **Tc = 0.7s**, conform P100/2013.

Din punct de vedere **hidrografic şi hidrogeologic**, pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta mediană a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la adâncime – forajele executate în zona perimetrului cercetat neîntâlnind nivelul ei.

Din punct de vedere **climatic**, în zona amplasamentului în studiu, clima are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental: mai umedă şi răcoroasă în zonele de munte, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitaţiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcţii predominante dinspre vest şi nord- vest şi viteze medii cuprinse între 1.5 şi 3.2 m/s. Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70.8 zile.

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

Din punct de vedere al încadrării în **zone de risc natural**, în zona perimetrului cercetat, structura litologică nu este favorabilă declanşării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

2.4. Circulaţia

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează prin mai multe străzi: str. Izvorului, str. Hărmanului, str. Salcâmilor, str. Nucului, DE 365, DE 26, DE 386, DE 6, DE 8, DE 366, DJ 103 A, DE 870.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Se înregistrează valori de trafic în creștere constantă în special pe DJ103A, ca urmare a dezvoltării rezidențiale accelerate a zonei „Izvor" și a creșterii constante a numărului de vehicule deținute de locuitori. În aceste condiții, se înregistrează frecvent coloane și blocaje la intersecția DJ103A cu centura ocolitoare a Brașovului și pe str. Zizinului, la intrarea în municipiul Brașov, pe ambele sensuri de mers. Utilizatorii de biciclete sunt nevoiți să utilizeze în lipsa infrastructurii de profil partea carosabilă și trotuarele, ceea ce contribuie la creșterea riscului producerii unor accidente. În aceste condiții, se impune valorificarea oportunităților de finanțare disponibile, precum cele prin PNRR și AFM, pentru amenajarea de piste de biciclete, acolo unde rețeaua stradală o permite (de exemplu, în zona de dezvoltare Izvor, unde realizarea acestui tip de infrastructură poate fi inclusă în reglementările urbanistice pentru noile dezvoltări).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe, locuințe și dotări, ansambluri de locuințe, cartier locuințe, locuințe unifamiliale, locuințe înșiruite. Pe lângă acestea, în zona studiată se regăsesc și următoarele funcțiuni: clădiri destinate serviciilor, biserică, grădiniță, magazine, farmacii, etc.

- **Relaționări între funcțiuni**

Zona studiată este ocupată în prezent în mare parte de funcțiunea de locuire, reprezentată de locuințe individuale izolate, locuințe individuale cuplate/tip duplex, locuințe înșiruite, locuințe colective mici, cu regim mic de înălțime, dar totodată în zona studiată se regăsesc clădiri cu funcțiunea de hale, magazine, biserică, grădiniță. Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de loisir, sport, spații verzi.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Procentul spațiului construit în raport cu spațiul liber este mai mare. Terenurile libere de construcții au potențial pentru dezvoltarea rezidențială și a altor funcțiuni complementare, în scopul extinderii comunei Tărlungeni. Această dezvoltare urbană are scopul de a transforma caracterul rural actual al acestei zone într-un mediu care să satisfacă nevoile rezidenților din cartierul Izvor.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent zona studiată este dotată cu mai multe servicii, dar acestea nu sunt suficiente pentru o bună deservire a întregii zone studiate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent zona studiată nu are spații verzi publice pentru o satisfacere a nevoilor locuitorilor din cartierul Izvor.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

O disfuncționalitate majoră este lipsa asigurării cu servicii a zonei, cu spații verzi, de agrement și sport, în general lipsa reprezentării funcțiunilor conexe locuirii și profilele transversale ale drumurilor.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

- Alimentarea cu apă

Conform avizului nr. 138/06.08.2024 emis de S.C. Tărlungeni Servicii Ape S.R.L., în zona studiată se află rețea de distribuție apă conform planului de situație anexat avizului (PEHD 90, PEHD 110, PHDE 160, OL 108).

- Evacuarea apelor uzate menajere

În zonă nu există rețea de canalizare menajeră.

- Alimentarea cu energie electrică

În zonă există linii electrice subterane și aeriene: LES 0,4 kV, LEA 0,4 kV ce aparțin DEER România sucursala Brașov și LEA 400kV ce aparține operatorului Transelectrica SA.

Suprafața de teren destinată zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV va avea destinație de zonă verde sub care nu se va circula și nu se va împrejmui.

- Alimentarea cu gaze naturale

S.C. MegaConstruct S.A. deține conducte de distribuție gaze naturale (de la Dn 90mm PEHD 100 SDR11 până la DN 63mm PE 100 SDR11) și branșamente de gaze naturale Dn 32 PE 100 SDR11 amplasate în zona drumurilor. Conductele și branșamentele funcționează în regim de presiune redusă. Adâncimea de pozare a conductelor existente este de 0,90-1,10 m de la generatoarea superioară a conductei până la cota terenului și a branșamentelor de gaze naturale de la H=0,9 la 0,5 spre capete.

În zonă există conductă de transport gaze naturale DN500 și stație de reglare - măsurare ce aparține Transgaz SA.

- **Principalele disfuncționalități**

Acoperirea parțială a zonei studiate cu rețele de gaze naturale și lipsa rețelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

În abordarea valorificării peisajului natural din zona studiată nu sunt observate dificultăți semnificative deoarece nu există elemente remarcabile care să necesite o

evidențiere deosebită. Cu toate acestea, noile construcții trebuie să se integreze armonios în peisaj, atât din punct de vedere al dimensiunilor cât și al stilului arhitectural.

Suprafețele destinate spațiilor verzi și aliniamentelor de protecție trebuie să fie determinate conform categoriei construcțiilor, respectând în același timp prevederile H.G. nr. 525/1996.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

În localitatea Zizin se regăsesc ape minerale naturale menționate încă din anul 1773.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism - art. 37, publicul va fi informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate ***I=7$_1$*** pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este **ag = 0.20g**, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colț este: **Tc = 0.7s**, conform P100/2013.

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare:

Se poate funda în stratul format din elemente de pietriş și bolovăniș cu interspaţiile umplute cu nisip fin și mediu/nisip prăfos, începând de la adâncimea de 1.10 m faţă de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

La elementele construcţiilor supuse acţiunii umidităţii terenului se vor prevedea izolaţii hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitaţii din zona construcţiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

Săpături cu pereţi verticali nesprijiniţi se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 0.75 m (normativ C169-88).

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcţiilor, detaliile tehnice şi sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Tărlungeni, aprobat cu H.C.L. nr. 138/25.10.2007, zona studiată este situată în intravilanul extins al localității, având destinația atât de locuințe individuale cât și de zonă industrială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale şi construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru o bună funcționare a zonei studiate au fost propuse mai multe drumuri, iar drumurile existente au fost propuse spre modernizare.

În zona studiată se vor propune mai multe stații destinate transportului în comun, ce vor fi în concordanță cu nevoile populației.

Accesul la parcele se va realiza prin drumurile existente și cele propuse conform planșei U2 – Plan reglementări urbanistice - varianta preliminară. În lungul străzilor Hărmanului, Pluto și DJ103A, au fost propuse piste pentru bicicliști cu dublu sens, cu o lățime totală de 3,00 m.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate şi ale celor proiectate sunt prevăzute în planșa U2 – Plan reglementări urbanistice - varianta preliminară, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
  - 7,00 m din care 4,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

- **profil transversal tip 2**
  - 8,50 m din care 7,00 m parte carosabilă cu un trotuar de 1,50 m;

- **profil transversal tip 3**
  - 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

- **profil transversal tip 4**
  - 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➢ **profil transversal tip 5**

- 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➢ **profil transversal tip 6**

- 15,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare, două trotuare a câte 1,50 m fiecare și o pistă de bicicliști de 3,00 m (poziționată între zona verde și trotuar);

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ min 5,50 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c și min 8,50 m pentru L2b față de **profil transversal tip 1**;

→ min 4,00 m de la aliniament (pentru latura fără trotuar) și min 2,50 m (pentru latura cu trotuar) pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c față de **profil transversal tip 2**;

→ min 3,50 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 6,50 m pentru L2b, min 8,50 pentru M1, M2, ZSPSV și min 9,50 m pentru L2c față de **profil transversal tip 3**;

→ min 2,50 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 5,50 m pentru L2b și min 7,50 pentru M1, M2, ZSPSV față de **profil transversal tip 4**;

→ min 2,00 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 5,00 m pentru L2b, min 7,00 pentru M1, M2, ZSPSV și min 8,00 m pentru L2c față de **profil transversal tip 5**;

→ min 2,00 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 5,00 m pentru L2b, min 7,00 pentru M1, M2, ZSPSV față de **profil transversal tip 6**;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 Anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- Pentru locuințe - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.
- Pentru construcţii industriale vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează: 1 loc de parcare la o suprafață de 100mp, iar la fiecare 250mp se va prevedea un loc de parcare pentru angajați.
- Pentru birouri se va prevedea câte un loc de parcare pentru 10 salariați.
- Pentru hale de depozitare și producție:
  - activități desfășurate pe o suprafață de sub 100 mp – patru locuri de parcare;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp, dar nu mai puțin de patru locuri de parcare;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare;
- Pentru sedii de firmă, birouri:
  - activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 150 - 1500 mp - un loc de parcare la 150 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1500 mp - un loc de parcare la 200 mp, dar nu mai puțin de 10 locuri de parcare;

- Pentru comerț și prestări servicii:
  - activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerinţele temei – program zona reglementată va avea mai multe funcțiuni, cu accent sporit pe funcțiunea de locuințe individuale.

Se vor prevedea zone verzi şi aliniamente cu rol de protecţie pe minimum 20% din suprafaţa fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

EL1c	- Zona preponderent edificată conform Codului Civil locuințe individuale izolate* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
EL1d	- Zona preponderent edificată locuințe individuale izolate* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
L1a	- Zona locuințe individuale (Cod Civil)* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
L1c	- Zona locuințe individuale* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
EL1a	- Zona preponderent edificată locuințe individuale cuplate* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
EL1b	- Zona preponderent edificată locuințe individuale înșiruite* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
L1b	- Zona locuințe individuale cuplate/înșiruite* *Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
EL2a	- Zona preponderent edificată locuințe colective mici tip duplex*

	*Funcțiuni admise: locuințe cu lot comun și acces propriu și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
EL2b	- Zona preponderent edificată locuințe colective mici* *Funcțiuni admise: locuințe colective pentru maxim 20 persoane și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
L2a	- Zona locuințe colective foarte mici* *Funcțiuni admise: locuințe colective pentru maxim 10 persoane și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
L2b	- Zona locuințe colective mici* *Funcțiuni admise: locuințe colective pentru maxim 20 persoane și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
L2c	- Zona locuințe colective* *Funcțiuni admise: locuințe colective cu funcțiuni aferente (la parterul clădirilor) și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice).
M1	- Zona mixtă servicii* *Funcțiuni admise: - sedii: asociații, firme, birouri; - comerț: magazine generale, mini market, librărie, magazin de prezentare; - construcții de cultură: săli de reuniune și expoziții, muzee, cinematografe; - construcții de învățământ: învățământ preșcolar: grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil; - construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici particulare; - construcții de agrement: sală de sport (fitness), loc de joacă pentru copii, loisir; - activități manufacturiere (SD max = 599 mp); - spații de alimentație publică: restaurante, baruri, cafenele, spații de evenimente (imobilele învecinate cu clădiri de locuit vor respecta un orar de funcționare cuprins între 8:00-22:00 și se vor respecta valorile de zgomot conform Ordinului nr.119/2014, ce se vor detalia în documentația de obținere a autorizație de construire); - spații de cazare: pensiune, hotel (cu condiția ca suprafața terenului destinat hotelului să fie de minim 1000 mp);
M2	- Zonă mixtă mică producție și servicii* *Funcțiuni admise: - sedii: asociații, firme, birouri; - comerț: magazine generale, mini market, librărie, magazin de prezentare; - construcții de cultură: săli de reuniune și expoziții, muzee, cinematograf; - construcții de învățământ: învățământ preșcolar: grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil; - construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici particulare; - construcții de agrement: sală de sport (fitness), loc de joacă pentru copii, loisir; - activități manufacturiere (SD max = 599 mp);

	- spații de alimentație publică: restaurante, baruri, cafenele, laboratoare tip patiserie, spații de evenimente (imobile învecinate cu clădiri de locuit vor respecta un orar de funcționare cuprins între 8:00-22:00 și se vor respecta valorile de zgomot conform Ordinului nr.119/2014, ce se vor detalia în documentația de obținere a autorizației de construire); - spații de cazare: pensiune, hotel (cu condiția ca suprafața terenului destinat hotelului să fie de minim 1000 mp); - stații de întreținere auto/ spălătorie auto; - hale de depozitare (SD max = 599 mp); - ateliere (SD max = 599 mp); - panouri publicitare; - benzinării, stații de încărcare vehicule electrice;
ZS	- Zona destinată serviciilor* la parterul clădirilor de locuit * Se permit următoarele funcțiuni: - sedii: asociații, firme, birouri; - comerț: magazine generale, mini market, librărie, magazin de prezentare; - construcții de cultură: săli de reuniune și expoziție; - construcții de învățământ: învățământ preșcolar: grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil; - construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici particulare; - construcții de agrement: sală de sport (fitness), loc de joacă pentru copii. Autorizarea clădirilor cu funcțiuni de servicii se va obține numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții: - spre strada Izvorului cu nr.cad. 113780, strada Hărmanului cu nr.cad. 114000 și DJ 103A cu nr.cad. 119229 - terenul nu va fi împrejmuit, cel mult se admite gard viu cu Hmax = 1 m; - să se asigure în incintă cel puțin 2 locuri de parcare în plus pentru vizitatori. Notă: Toate clădirile destinate serviciilor vor avea un un orar de funcționare cuprins între 8:00-20:00 și se vor respecta valorile de zgomot conform Ordinului nr.119/2014, ce se vor detalia în documentația de obținere a autorizație de construire.
ZSVP	- Zona spații verzi publice* (prevăzute conform art. 10, alin. 3 din Legea 24/2007) *Funcțiuni admise: - spații plantate conform Legii nr. 24/2007; - mobilier specific, amenajări loc de joacă pentru copii; - spațiu pentru amenajare și întreținere a spațiului verde; - alei, anexe sanitare, fântâni de băut apă.
ZCP	- Zonă circulație publică* *Funcțiuni admise: - instalații de iluminat nocturn; - rețele edilitare; - mobilier urban; - trotuare, alei;

	- refugii și treceri pentru pietoni; - zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare; - lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive; - stâlpi reclame - stații de autobuz Notă: Toate funcțiunile se pot executa cu condiția de a nu afecta lățimea minimă a trotuarelor de 1,50 m și a căilor de circulație - minim 2,75 m.
ZC	- Zonă culte* *Funcțiuni admise: - lăcaș de cult; - casă parohială (locuință de serviciu) - capelă, camera rece; - clădiri conexe; - prăznicar;
ZSPSV	- Zonă servicii publice* și spații verzi * Se permit următoarele funcțiuni: - construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograf; - construcții de învățământ: învățământ preșcolar grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, învățământ școlar - construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici particulare, dispensar, farmacii; - construcții de agrement: sală de sport (fitness), loc de joacă pentru copii. Autorizarea clădirilor cu funcțiuni de servicii publice se va obține numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții: - imobilele nu vor fi împrejmuite sau cel mult împrejmuirea va fi gard viu cu Hmax = 1 m; - imobilele să fie în proprietate publică sau co-proprietate publică
ZSVPL	Zonă spații verzi de protecție LEA 400kV (interdicție de construire - 37,50 m stânga-dreapta față de axul liniei electrice) *Funcțiuni admise: - spații plantate conform Legii nr. 24/2007;

3.5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Categorii de costuri		
A	**Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice**	
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare	Autoritatea publică locală
	Întocmire PUZ	
	Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	
	Cheltuieli pentru consultanță	

	Cheltuieli pentru asistență tehnică	
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	
B	**Cheltuieli pentru realizarea investiției**	
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Proprietarii parcelelor pe care se vor executa constructiile
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	
B4	Alte cheltuieli	
	Organizare de șantier	
	Cheltuieli diverse și neprevăzute	
C	**Cheltuieli pentru modernizarea/realizarea străzilor domeniu public**	Autoritatea publică locală

3.5.3. Indicatori urbanistici

- Indici urbanistici propuși pentru EL1c, EL1d, L1a, EL1a, EL1b, EL2a, EL2b,:
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0,7
- Indici urbanistici propuși pentru L1c, L1b, L2a:
  - P.O.T. = 35%
  - C.U.T. = 0,9
- Indici urbanistici propuși pentru L2b:
  - P.O.T. = 35%
  - C.U.T. = 1,2
- Indici urbanistici propuși pentru L2c:
  - P.O.T. = 40%
  - C.U.T. = 1,6
- Indici urbanistici propuși pentru M1:
  - P.O.T. = 40%
  - C.U.T. = 1,2
- Indici urbanistici propuși pentru M2:
  - P.O.T. = 40%
  - C.U.T. = 1,2
- Indici urbanistici propuși pentru ZC:
  - P.O.T. = 25%
  - C.U.T. = 0,75
- Indici urbanistici propuși pentru ZSVP:
  - P.O.T. = 10%
  - C.U.T. = 0,10
- Indici urbanistici propuși pentru ZSPSV:
  - P.O.T. = 25%
  - C.U.T. = 0,75

Regimul maxim de înălțime

- Regim maxim de înălțime propus pentru **ZC**:
  - P+1E* (Hcornișă maxim 18,00 m, Hcoamă maxim 21,00 m, la care se va adăuga înălțimea crucii)
- Regim maxim de înălțime propus pentru **EL1a, EL1b, EL1c, EL1d, L1a, L1b, L1c, L2a, EL2a, EL2b**:

- P+1E* (Hcornișă maxim 7,00 m, Hcoamă maxim 11,00 m)

- Regim maxim de înălțime propus pentru **L2b**:
  - P+2E* (Hcornișă maxim 10,00 m, Hcoamă maxim 14,00 m)
- Regim maxim de înălțime propus pentru **M1, M2, ZSPSV**:
  - P+2E* (Hcornișă maxim 12,00 m, Hcoamă maxim 16,00 m)
- Regim maxim de înălțime propus pentru **L2c**:
  - P+3E* (Hcornișă maxim 13,00 m, Hcoamă maxim 17,00 m)

*Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să fie pod mansardat și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minim 30 grade și maxim 45 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent (conform fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice - varianta preliminară – U2).

Se admite etajul retras (R) care se va înscrie în volumul creat de un triunghi isoscel având ca bază placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice - varianta preliminară – U2).

<u>Retrageri minime față de limitele laterale:</u>

→ Pentru **EL1c, EL1d, L1a**:
- min 3,50 m față de o latură și conform Cod Civil** față de cealaltă latură

→ Pentru **L1c**:
- min 3,50 m

→ Pentru **EL1a**:
- min 5,00 m față de o latură și conform Cod Civil** față de cealaltă latură

→ Pentru **EL1b**:
- conform Cod Civil**

→ Pentru **L1b**:
1. Pentru locuințe individuale cuplate - min 5,00 m față de o latură și conform Cod Civil față de cealaltă latură **
2. Pentru locuințe individuale înșiruite - conform Cod Civil**.

→ Pentru **EL2a**:
- min 5,00 m**

→ Pentru **EL2b**:
- min 2,00 m**

→ Pentru **L2a**:
- min 3,50 m**

→ Pentru **L2b**:
- min 5,00 m**

→ Pentru **L2c**:
- min 6,00 m**

→ Pentru **ZC**:
- conform Cod Civil**

→ Pentru **M1, M2, ZSPSV**:
- spre clădirile cu destinația de locuințe - min 6,00 m;
- spre restul funcțiunilor:
  a) min 3,00 m spre restul funcțiunilor;
  b) conform Cod Civil** unde se propune cuplarea clădirilor pe limita de proprietate.

Retrageri minime față de limitele posterioare:

→ Pentru **EL1c**:
- conform Cod Civil**

→ Pentru **EL1d**:
- conform Cod Civil**

→ Pentru **L1a, L1c, EL1a, EL1b, L1b, EL2a, EL2b, L2a**:
- min 3,50 m**

→ Pentru **L2b**:
- min 5,00 m**

→ Pentru **L2c**:
- min 6,00 m**

→ Pentru **M1, M2, ZSPSV**:
- spre clădirile cu destinația de locuințe - min 6,00 m;
- spre restul funcțiunilor:
  a) min 3,00 m spre restul funcțiunilor;
  b) conform Cod Civil** unde se propune cuplarea clădirilor pe limita de proprietate.

→ Pentru **ZC**:
- min 9,00 m**.

**Obligativitatea realizării unui studiu de însorire complex și detaliat prin care se va scoate în evidență respectarea art.3 a Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viață al populației. Dacă la momentul întocmirii studiului, parcela (parcelele) este/sunt liberă/e de construcții se va evidenția în studiu, posibilitatea edificării unei locuințe pe aceasta/acestea, cu respectarea ordinului menționat mai sus.

Notă:

→ Distanța între clădirile pe aceeași parcelă va fi de:
- pentru subzonele EL1c, EL1d, L1a, l1C, El1a, El1b, L1b, EL2a, EL2b, L2a, L2b, L2c - minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care cel puțin 1 din cele 2 clădiri este anexă provizorie și minim H dacă cel puțin două clădiri au destinația de locuințe (unde H = înălțimea maximă la cornișă a clădirii cu destinația de locuit)
- pentru subzonele M1,M2, ZC, ZSPSV - minim 6,00 m sau cuplate pe limita de proprietate.

→ Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:
- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei;
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

→ min 5,50 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c și min 8,50 m pentru L2b față de **profil transversal tip 1**;

→ min 4,00 m de la aliniament (pentru latura fără trotuar) și min 2,50 m (pentru latura cu trotuar) pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c față de **profil transversal tip 2**;

→ min 3,50 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 6,50 m pentru L2b, min 8,50 pentru M1, M2, ZSPSV și min 9,50 m pentru L2c față de **profil transversal tip 3**;

→ min 2,50 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 5,50 m pentru L2b și min 7,50 pentru M1, M2, ZSPSV față de **profil transversal tip 4**;

→ min 2,00 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 5,00 m pentru L2b, min 7,00 pentru M1, M2, ZSPSV și min 8,00 m pentru L2c față de **profil transversal tip 5**;

→ min 2,00 m de la aliniament pentru EL2a, EL2b, L2a, EL1a, EL1b, L1b, EL1c, EL1d, L1a, L1c, min 5,00 m pentru L2b, min 7,00 pentru M1, M2, ZSPSV față de **profil transversal tip 6**;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către autoritatea publică locală sau persoane fizice/juridice interesate.

3.7. Protecţia mediului

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat, în suprafață de 243,72 ha, este proprietate atât privată cât și publică.

- Circulația terenurilor

Terenurile destinate drumurilor de acces, care sunt proprietate privată, vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z, conform planșei U4 – Plan situația juridică, care va fi parte integrantă din documentația de urbanism înaintată autorităților publice locale spre aprobare.

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC conform planului vizat de SDEE Brașov), cu respectarea Legii respectiv a dreptului de proprietate.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu în cerinţele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

JUDETUL BRASOV
PRIMARIA COMUNEI TARLUNGENI
Str. Zizinului, nr. 2, cod postal 507220, tel. 0268365713, 0268365714, fax 0268365072
E-mail : primaria.tarlungeni@yahoo.com

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 160 din 21.03.2023

Urmare a cererii adresata **U.A.T. TARLUNGENI, prin primar BESCHEA SEVERIUS FLORIN** cu domiciliul (sediul) in judetul **BRASOV** municipiul/orasul **BRASOV** - cod postal strada **ZIZINULUI** nr **2** bl. sc. et. ap. telefon fax inregistrata la nr.**5652 din 20.03.2023**

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 , privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

CERTIFICA:

Pentru imobil/teren si/sau constructii - situat in judetul **BRASOV** comuna **TARLUNGENI** Satul **TARLUNGENI** cod postal **507220** strada **IZVORULUI, HARMANULUI, SALCAMILOR, NUCULUI, D.E. 365, D.E.26, D.E.386, D.E.6, D.E. 8** nr **FN**
sau identificat prin **PLAN DE SITUATIE**

In temeiul reglementarilor PUG- ului aprobat cu hotararea Consiulului local TARLUNGENI nr. 138 din 25.10.2007.

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat in intravilanul extins al localitatii TARLUNGENI si cuprinde atat proprietati private cat si drumuri de acces ce fac parte din proprietatea publica si privata a Comunei Tarlungeni.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este cuprins in zona ce are destinatie atat de locuinte individuale cat si zona industriala in conformitate cu PUG –ul aprobat .

3. REGIMUL TEHNIC

Planul urbanistic zonal (PUZ) se va intocmi cu instiintarea tuturor proprietarilor de terenuri afectate (conform Ordinului MDRT 2701/2010) si in baza unui aviz de oportunitate (conf. Legii 350/2001 modificata si competata), prin care sa se studieze regimul de aliniere a terenurilor si constructiilor fata de drumurile publice adiacente, parcelarea si retragerile obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine, marcarea suprafetei edificabile si corelarea cu PUZ-urile aprobate in zona, elemente privind volumetria , aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate , inaltimea maxima admisa(exprimata atat in numar de niveluri, cat si in dimensiuni reale – in metri), POT, CUT, echiparea cu utilitati existente, circulatia, accese, nr. de locuri de parcare necesare investitiei si zone verzi .

Conform Legii 350/ 2001- actualizata, Avizul de oportunitate se emita inbaza unei solicitari scrise cuprinzand urmatoarele elemente:

a. Piese scrise respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei propuse, indicatori propusi, modul de integrare a aceastia in zona, prezentarea consecintelor economicesti sociale la nivelul unitatilor teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi supartate de investitorii private si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale- ART. 32;

b. Piese desenate respectiv incadrarea in zona, plan topografic/ cadastral, cu zona de studiu, conceptual propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc urmatoarele:

a. teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
b. categoriile functionale ale dezvoltarii si evantualele servituti;
c. indicatori urbanistici obligatorii – limitele minime si maxime;
d. dotari de interes public necesare, asiguratea accesurilor, parcajelor, utilitatilor;
e. capacitatile de transport admise.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea si consultarea publicului – obligatoriu – in urmatoarele etape:

a. Etapa pregatitoare- anuntarea intentiei de elaborare;
b. Etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
c. Etapa aprobarii PUZ se face conf. Legii 52/2003 – privind transparent decizionala si Legii 544 / 2001- privind liberul acces la informatiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora in conformitate cu legislatia in vigoare.

Se va studia inclusiv accesul la amplasament, care se va dimensiona corespunzator deservirii atat a zonelor de locuinte existente cat si a celor care se preconizeaza prin dezvoltarea zonala. Acest drum va face legatura la o artera de circulatie capabila sa preia un flux corespunzator de mijloace de transport, inclusive transport comun,.

Conform articol 47 din Legea 350 / 2001, alin. 1, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglemantare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracrterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau print-o dinamică urbană accentuate.

La aprobarea PUZ:

- se vor prezenta solutiile de extindere a utilităţilor stabilite de furnizori;
- se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzator, atât pentru investiţia propusă , cât şi pentru cele existente;
- aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică;
- amplasare
- alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc,....

Se va respecta legislaţia in vigoare, respectiv HGR 525/1996, LEGEA 350/2001 şi Ordinul 233/2016, Legea spaţiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însorirea constructiilor, Ordinul 2701/2010 privind dezbaterea publică, Ordinul Ministerului Sănătăţii si Normele PSI privind distantele între clădirii, Legea privind performanţa energetică 372/2005, republicată, etc...

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obtinerii acordurilor si avizelor legale, prin Hotararea Consiliului Local.

Se vor respecta prevederiile Legii 350/2001, privind consultarea publicului cat si al regulamentului local de urbanism art. 25-38.

In vederea realizarii noului Puz se vor lua in calcul prevederiile Puz-urilor aprobate din zona studiata.

Suprafata de teren supusa studierii in vederea realizarii Puz-ului este de aproximativ 246,77 ha, cuprinzand : tarlaua 3- arabil 7; tarlaua 4 - arabil 9; tarlaua 5 – arabil 23; tarlaua 6- arabil 25; tarlaua 59- arabil 367; tarlaua 60- arabil 374; tarlaua 60 – arabil 383; tarlaua 61- arabil 387.

Din acestea suprafata de 15.7752 ha reprezinta drumuri, cai de acces ce au o lungime totala de aproximativ 23859 m.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat pentru/intrucat :

ELABORARE PUZ – "ZONA IZVOR, D.J. 103 A, STR. IZVORULUI, STR. HĂRMANULUI "

4.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE :

a) **Titlul asupra imobilului (copie legalizata)**

b) Proiectul de autorizare a executarii lucrarilor de constructii

□DTAC □DTOE ■ **PUZ**

c)Fisele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura :

- ■ **alimentare cu apa**
- ■ **alimentare cu energie electrica**
- ■ **gaze naturale**
- ■ **salubritate**
- □ canalizare
- □ alimentare cu energie termica
- ■ **telefonizare**
- □ transport urban

c.2.Avize si acorduri privind:

- ■ **prevenirea si stingerea incendiilor**
- ■ **protectia mediului**
- ■ **aviz Compania Apa Brasov**
- ■ **aviz Petrotrans S.A.**
- ■ **aviz Transgaz S.A.**
- ■ **aviz Transelectrica S.A.**
- ■ **aviz unic Consiliul Judetean Brasov**
- ■ **aviz Politia Rutiera**
- ■ **aviz SGA**

c) Avizele si acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

d.2.Alte avize/acorduri:

d.2.1. raport de verificare.

d.2.3. H.C.L. Consiliul Local Tarlungeni

d.3. Studiu geotehnic
d.4. Studii de specialitate: PLAN TOPOGRAFIC CU COTE vizat de OCPI BRASOV
d.5. Dovada plății taxei RUR
CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZARE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII
Prezentul Certificat de urbanism are valabilitate **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR
Beschea Severius Florin

SECRETAR GENERAL
al UAT Tarlungeni
PEDESTRU DIANA

Intocmit
URBANISM
Badan Bogdan Nicolae

Achitat taxa
Prezentul Certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data **23.03.2023** in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarilor ulterioare.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data pana la data
Dupa acea data , o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila , solicitantul urmand sa obtina , in conditiile legii , un alt Certificat de urbanism.

PRIMAR
Beschea Severius Florin

SECRETAR GENERAL
Pedestru Diana

SERV. URBANISM

Data valabilitatii
Achitat taxa de lei , conform chitantei nr.
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta.