
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA

intravilan loc. Timisu de Sus, oras Predeal, str. Bradului, nr. 4, jud. Brasov, CF 102845

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2 Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipariei edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 114 / 6.07.2023

PIESE DESENATE:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 5000/1: 20000 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG | SC. 1 : 500 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | SC. 1 : 500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a) Denumire proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA
- b) Adresa: intravilan loc. Timisu de Sus, oras Predeal, str. Bradului, nr. 4, jud. Brasov, CF 102845
- c) Proiectant: S.C. URBA SISTEM S.R.L.
Arh Urbanist DIMITRIU ELENA
S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
Arh. Andreea Cantaragiu
- d) Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA
- e) Data: 2023
- f) Nr. Proiect 15/ 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarui il constituie o parcela avand o suprafata de 750 mp situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, str. Bradului, jud. Brasov, in UTR 1 zona unitati de cazare si dotari turistice. Parcela este proprietate privata a beneficiarului Druta Andreea Adriana, conform Extrasului de Carte Funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 114 / 6.07.2023 eliberat de Primaria Orasului Statiune Predeal, s-a impus elaborarea PUZ, deoarece zona studiata nu este reglementata d.p.d.v. urbanistic in PUG Predeal, neputandu-se construi pana la elaborarea unui PUZ.

Parcela care face obiectul PUZ este teren intravilan, categoria de folosinta este «curti constructii» si este identificata cu **nr. cadastral 102845**, inscrisa in **Cartea Funciara** a localitatii cu nr. 102845.

Parcela este situata in **UTR 1– « zona unitati de cazare si dotari turistice »** iar in prezent, parcela este libera de constructii.

Prin PUZ, se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabile fata de aliniament si limita posterioara si laterala a parcelei.

Odata cu aprobatia, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

PUZ este opozabil in justitie in clarificarea conflictelor ce pot sa apara intre persoane fizice, intre administratia publica locala si persoane fizice, sau in alte situatii.

1.3. Surse documentare

- PUG ORASUL PREDEAL, JUD. BRASOV si RLU aferent, aprobat de Consiliul Local prin HCL nr. 163/2018.
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Extras de carte funciara;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilanul localitatii, la periferie. In zona, s-au aprobat mai multe documentatii PUZ pentru introducerea unor suprafete de teren in intravilan in vederea construirii unor cabane/ pensiuni turistice. Cu exceptia acestor PUZ-uri, zona limitrofa si zona studiata au ramas nereglementate, neputandu-se construi pana la intocmirea unei documentatii PUZ.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta un interes din ce in ce mai crescut pentru populatia dinamica a oraselor din jur care cauta o zona de relaxare, recreere. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 30 min fata de centrul Brasovului, pozitia urbana, muntele, statiunea turistica care prezinta un interes local si national si disponibilitatea retelelor editilare si a altor facilitati complementare amplasate in apropiere.

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul turistic si de recreere, cu locuinte sezoniere si functiuni complementare turismului, agrement si sport si pensiuni/ cabane turistice cuplate cu alte functiuni.

Din punct de vedere geografic, localitatea se afla la o altitudine de 800-850 m. intre Masivul Postavarul la nord, Masivul Piatra Mare la est si Platforma Predealului la sud-vest.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat pe strada Bradului, nr. 4, in zona de nord a localitatii Timisu de Sus, la iesirea spre Brasov.

Timisul de Sus apartine de orasul Predeal impreuna cu alte localitati: Timisu de Jos, Paraful Rece, Predeal.

Incadrare in Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in zona de nord a localitatii.

In planşa 1.0 "Incadrare în Județul Brașov; Incadrare în zona", scara 1:5000/50000 este prezentată poziția parcelei în cadrul retelei stradale majore a Localității Timișu de Sus, în zona periferică a intravilanului aprobat al localității. Localitatea este străbatută de drumul european/ național E60/DN 1 și de cale ferată.

Reteaua hidrografică este reprezentată de râul Timișul Sec de Sus și Timiș.

Terenul studiat este în intravilan - categorie de folosință *curți construcții*.

Amplasamentul este deservit de un drum public neamenajat care face legătura cu DN1/ E60. În zona, s-au obținut documentații PUZ pentru caracter turistic, pensiuni și hoteluri turistice.

Ca repere urbane și turistice, în vecinătate se regăsesc:

- Cascada Tamina
- Biserică de lemn în stil maramureșan
- Mănăstirea romano-catolică Congregatio Jesus
- Peștera de Gheăță
- Partia de schi Clăbucet, în Predeal

Conform PUG, parcela este situată în intravilanul localității Timișu de Sus, jud. Brașov.

Din punct de vedere al retelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: energie electrică și apă - prin extinderea retelelor.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în zona de aflată pensiuni, cabane și hoteluri. Fiind într-o zonă dedicată turismului, funcțiunile de tipul invatație, unități spitalicești, supermarket, etc sunt dispuse la o distanță mai mare, preponderent în orașul Predeal, aproximativ 7 km până la cel mai apropiat supermarket, aproximativ 18 km până la Spitalul Clinic de Urgențe Brașov.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic

Grupa muntilor Bucegi s-a format odată cu sectorul Carpaților Meridionali și al întregului lanț carpatic, în timpul orogenezei alpine care a tinut de Cretacic până la începutul Cuaternarului.

Bucegiul este bine delimitat ca unitate geografică de abrupturi de dimensiuni mari care se opresc în văile Prahovei, Cerbului și Brăteiului, ori se continuă pe culmi mai joase spre culoarele depresionare ale Branului.

Înaltimea reliefului determină etajarea condițiilor de sol, vegetație și clima, rezultând un peisaj armonios și complex.

Forajul executat în zona a pus în evidență o stratificare corelabilă după cum urmează:

- 0.00- 0.30 m- sol vegetal;
- 0.30- 1.60 m- argila brun cafenie, plastic consistentă, slab nisipoasă;
- 1.60- 5.00 m- pietrisuri, bolovanisuri, fragmente de roci, în matrice argiloasă;

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafață cu datele obținute din forajul geotehnic executat, se concluzionează următoarele:

- Terenul se prezintă stabil la data cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer superficial nu a fost întâlnit în forajul executat.

- Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila, incepnd cu cota -1.00 m de la cota terenului natural.
- Se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii
- In jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90 m prevazute cu o panta de 4-5% spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul obiectivului.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor, viiturilor de apa din precipitatii sau alunecarilor de teren, conform studiului geotehnic intocmit de geol. PFA Stefan Glodeanu.

Se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele si acordurile in baza carora se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei de urbanism.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drumul public- str. Bradului.

Acest drum nu este amenajat corespunzator, avand o latime de aprox.6 m pana la limita cu terenul studiat, dupa care se largeste la 10,8-11,7 m pe deschiderea terenului supus PUZ si nu prezinta imbracaminte asfaltica/ pietris, rigole pentru apele pluviale sau trotuare, etc

In plana nr. 2 "Situatia existenta" se poate studia relatia parcelei, din punct de vedere al accesului, cu circulatiile publice din vecinata:

Traficul in vecinata amplasamentului se realizeaza pe strada Bradului care deverseaza in DN 1/ E60.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existent

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In plana nr. 2. "Situatia existenta" sc 1: 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata. Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul localitatii Timisu de Sus**,oras Predeal, judetul Brasov si are urmatoarele caracteristici:

Proprietar DRUTA ANDREEA ADRIANA

avand parcela CF 102845, cu **S= 750 mp**

cu drept de proprietate dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cumparat prin act notarial 768, din 28/04/2023 emis de Pohoata Manuela, pe suprafata caruia nu sunt edificate constructii.

Terenul are urmatorii vecini:

- Nord- Est: proprietate Municipiul Brasov, Nr. Topo 13589/2/2/2/2/2/2/1/a/a/1/233, pe o deschidere de 12,5 m, libera de constructii;
- Sud-Est: strada Bradului, Nr. Cad. 102846, Proprietar Consiliul Local Predeal, pe o deschidere de 31,8 m;
- Sud-Vest: proprietate privata Chirila Liviu si sotia Chirila Elena-Ivana, Nr. Cad. 102843, pe o deschidere de 37,6 m, libera de constructii;
- Nord-Vest: proprietate Municipiul Brasov, Nr. Topo 13590/1/1, pe o deschidere de 44,1 m, teren liber de constructii;

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ nu este imprejmuita. Categoria de folosinta a terenurilor este : *curti constructii*. Folosinta actuala este teren *neconstruit*.

Relationari intre functiuni

Functiunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: unitati de cazare si dotari turistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelele imediat invecinate cu terenul studiat nu sunt construite, dar la o distanta aproximativa de 150-200 m exista deja un fond construit, observandu-se caracterul zonei in dezvoltare.

Există un fond construit important de-a lungul strazii DN1 si incipient de-a lungul strazii Bradului, Salciei si Alunului, unde predomina functiunile de tip turistic.

Aspecte calitate ale fondului construit

De-a lungul strazii Bradului, pe partea terenului supus PUZ, aflata in intravilan, in proximitate, zona este slab construita, remarcandu-se la distante mai mari pensiuni, anexe, etc.

Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro, si gri, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Predomina acoperisurile cu pantă medie spre mare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor editilare, amplasamentul are nevoie de extinderea retelelor de curent electric si apa .

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona Predeal sunt cafenele, restaurante, pensiuni, parcuri, iar distanta pana la cele mai apropiate supermarketuri, spitale, scoli, etc este de 7-18 km, spre Predeal sau Brasov.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona exista arealul statiunii Predeal, ca zona de agrement, in continua dezvoltare, cu zone impadurite, etc. Padurile din jur reprezinta o masa vegetala cu rol de protectie a zonei rezidentiale/ de turism in care este amplasat terenul, zona care are si rol de recreere.

La acestea se adauga si numeroase trasee montane:

- Timișu de Sus-Masivul Piatra Mare
- Timișu de Sus-Cheile Râșnoavei prin Valea Cerbului
- Timișu de Sus-Cabana Cheia din Masivul Postăvarul

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Studiul geotehnic nu semnaleaza riscuri naturale deosebite in zona studiata.

Principalele disfunctionalitati

Se vor prelua elemente de reglementare din PUG si PUZ aprobat in zona, pentru a integra viitoarele constructii in zona. Se va asigura o coerenta intre indicatorii urbanistici si limitele de conformare volumetrica a cladirii propuse cu zona construita: regim de inaltime, inaltime maxima, inaltime maxima la coama si la cornisa.

2.6 Echiparea edilitara

La aproximativ 200 m de amplasament, exista retea de electricitate.

Se va propune o platforma ecologica cu pubele pentru precolectare deseuri menajere si racord la celelalte retele edilitare cand acestea vor fi disponibile.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu, nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona va fi echipata in sistem public, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale si rezolvarea corecta a sistematizarii verticale a terenului, astfel incat se va propune o rigola pentru preluarea apelor pluviale de-a lungul strazii Bradului.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

Investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor precoleca pe platforme special amenajate (containere etanse), iar beneficiarii vor incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiata.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Amplasamentul studiat are stabilitate locala asigurata atata timp cat nu intervin factori perturbatori brutali (ex. miscari seismo-telurice de mare intensitate, fenomene si procese erozivo-gravitationale). Terenul nu este inundabil. Procesele de inmlastinire – torrentialitate sunt absente. Nu au fost semnalati factori destructivi majori. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioara a versantilor din apropiere.

O atentie sporita trebuie acordata sistematizarii intregii zone cu impiedicarea infiltrarii apelor din precipitatii, prin fisurile si deplasarile terenului, care pot determina aparitia unor fenomene de pierdere locala a stabilitatii terenului.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.

Este necesara dimensionarea adevarata a retelelor edilitare propuse pentru extindere astfel incat sa aiba capacitatea de a prelua necesarul zonei.

Este necesara dimensionarea adevarata a cailor de circulatii si rezolvarea accesului masinilor locuitorilor si ale institutiilor –situatii de urgența.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona studiata nu se afla in zona protejata sau in zona de protectie a unui monument istoric.

Zona studiata nu face parte din zone sau arii protejate.

Evidențierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Prin propunerile ulterioare, se va avea in vedere potentarea zonei si a cadrului natural in care urmeaza sa se contruiasca, tinandu-se cont de indicii urbanistici si estetici impusi in zona.

2.8 Optiuni ale populatiei

Orasul Statiune Predeal, cu o populatie inregistrata la recensamantul din anul 2011 de 4.755 locuitori reprezinta unul din polurile regionale din punct de vedere al atractiilor turistice (partia de schi, biserici si manastiri, trasee montane, etc). Datorita preturilor terenurilor din zona, a accesibilitatii si a facilitatilor existente in zona si a cererii ridicate pe piata turismului, beneficiarul doreste construirea unei cabane turistice.

Documentatia de urbanism "ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANA TURISTICA" va parcurge procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi inregistrate observatii/ comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul apreciaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin intregirea frontului stradal, dezvoltarea unei functiuni compatibile cu vecinatatile si imbunatarirea imaginii zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare:

- studiu geotehnic
- studiu topografic

Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropriate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente

Disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial, astfel incat sa se obtina o compositie unitara;
- respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in Codul Civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare;
- se vor prelua elemente de reglementare din PUZ- uri aprobatte in zona, pentru a integra cladirile propuse in aria studiata. Se vor respecta indicatorii urbanistici si limitele de conformare volumetrica a cladirilor propuse: regim de inaltime, inaltime maxima, inaltime maxima la coama si la cornisa, astfel incat sa existe o compositie unitara la nivelul intregii zone, avand in vedere solutia propusa.
- suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (unitati de cazare), lipsa oricaror valori de patrimoniu ce

necesita protectie permite si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general, indicatori propusi, modul de integrare a constructiilor in zona

Conform PUG, parcela este situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus.

Accesul principal la amplasament se realizeaza din DN1 spre strada dispusa in estul parcelei studiate.

Suprafata de teren studiata, situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, judet Brasov,in zona cunoscuta ca *Poiana lui Manole*, este incadrata conform PUG-ului curent in **UTR 1,zona dedicate unitatilor de cazare si dotari turistice**, dar nu are reglementati indicatorii urbanistici, astfel ca se impune elaborarea unui PUZ.

Pentru suprafata de teren situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, judet Brasov, exista indicatori urbanistici propusi in avizul de oportunitate:

-POT 35% si CUT 0.75.

Prin prezentul PUZ, se propune aplicarea reglementarilor din PUG, adica terenul va fi inclus in **Zona unitati de cazare si dotari turistice**, construibil.

3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o declivitate mica. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, suprafata fiind acoperita cu iarba si plante perene, fara a se remarka elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ. Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatatii imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plana nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din DN 1 catre strada Bradului.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

Parcarea autovehiculelor se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public: strada Bradului.

Locurile de parcare necesare desfasurarii activitatii au fost calculate conform prevederilor. Acestea au fost organizate in vecinatatea zonei de acces.

1-4 locuri la 10 locuri de cazare

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului Druta Andreea Adriana in suprafata totala de 750,0 mp, se structureaza conform plansei nr. 3. «**REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE**», astfel:

Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG), este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru stabilirea indicatorilor urbanistici aferenti zonei. Se propune introducerea terenului în **UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice**: zonele clasificate în acest fel cuprind vile/ cabane/ pensiuni turistice și funcțiuni complementare, în regim de înălțime P+1-P+2E+M, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere:

- Se defineste edificabilul maxim al cladirii propuse pe fiecare lot;
- Se propune realizarea unei constructii in scop cabana turistica;
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietati:
 - retragere de minim 4.00 m fata de aliniamentul propus (linia imaginara care desparte domeniul privat de domeniul public) – pe latura sud- estica, conform plansei de reglementari urbanistice;
 - retragere minima de 2.00 m fata de limita laterală pe latura de sud-vest a proprietatii;
 - retragere minima de 3.00 m fata de limita laterală pe latura din nord-est a proprietatii;
 - retragere minima de 3.00 m fata de limita posterioara a proprietatii, pe latura de nord-vest;
- Cladirea propusa pentru cabana turistica va avea toate fatadele tratate ca fatade principale;
 - Se propune construirea unei imprejmuiiri, unde este cazul;
 - Se pastreaza accesul pe parcela de pe strada Bradului;
 - Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanganite (vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare).

Incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate;

Se amenajeaza platforma pentru precolectarea deseurilor menajere, la cel putin 10 m de ferestrele camerelor de locuit;

BILANT TERITORIAL PROSUP				
BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROSUP	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	750,0	100	750,0	100
teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public – largire profil transversal cai de circulatie	-	-	0	0
functiunea propusa INTRAVILAN, UTR 1	-	-	750,0	100
Zona unitati de cazare si dotari turistice, reglementata				
functiunea existenta - NTRAVILAN UTR 1- Zona unitati de cazare si dotari turistice, fara reglementari urbanistice	750,0	100	0	0

In plana nr. 3. – “*Reglementari urbanistice – Zonificare*”, sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune ingropat si racordat la reteaua electrica existenta.

In prezent, in zona exista o retea de electricitate, urmand a se face extinderea pana la amplasamentul studiat prin PUZ.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse se va asigura in sistem privat sau public, prin bransament avand drept sursa reteaua stradala din zona, urmand a se face extinderea pana la amplasamentul studiat prin PUZ.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face printr-un bazin vidanjabil, canalizare in regie proprie sau prin retea de canalizare stradala publica, cand aceasta va fi disponibila.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirii propuse se va realiza prin centrala termica proprie cu curent electric, combustibil solid sau gaze naturale (cand aceasta va fi disponibila).

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarul va incheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in reteaua de canalizare cand aceasta va fi disponibila; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera si praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) si cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea si alimentarea acestora cu carburanti si lubrifianti pe parcela proprietate privata care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici si predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic si eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiata este bun pentru constructii. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetatia si fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele si autovehiculele care lucreaza pe santier, precum si praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic privind procentul de ocupare al terenului si adancimea de fundare. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala si locala din zona si sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in reteaua de canalizare publica a municipiului cand se va pune la dispozitie, iar pana atunci intr-un bazin vidanjabil ecologic.

Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/ imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice. Deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela. Beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire locuinta, imprejmuire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 25% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul zonei si indeplinirea dorintelor turistilor care cauta sa beneficieze de mai multa verdeata.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire, imprejmuire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 25% din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Amplasamentul nu se află în zonă protejată sau în zonă de protecție a unui monument istoric.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Se vor planta specii de arbori, arbusti și flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor și arbustilor (la gaze și fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu și tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirea propusa nu va afecta imaginea zonei prin volumetrie, materiale și culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Prin sporirea numarului de unitati de cazare din zona, se potenteaza caracterul turistic al zonei Predealului cu toate localitatile din subordine, avand deja cadrul natural la indemana.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Calitatea vietii și standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat și functional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu sunt necesare schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local, pentru largirea profilului stradal.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG
Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, intr-o zona nereglementata, impunandu-se realizarea unei documentatii PUZ, care sa permita construirea functiunilor dorite de beneficiar.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii de lucrari de constructii: realizarea de contractii in scop cabana turistica si imprejmuri necesare
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatilor verzi
- interventii asupra retelelor edilitare - extindere retea apa si curent electric

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- extinderea retelei de apa si curent electric pe str. Brazilor pana la amplasamentul studiat, pentru a se putea realiza racordurile necesare.
- construirea locuintei si imprejmuirii propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. construirea locuintei si imprejmuirii propuse
2. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatare.

Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenurilor CF 102845, trecandu-le in zona unitati de cazare si dotari turistice.

Sunt evidenitate urmatoarele restrictii:

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ pentru:

Parcela CF 102845- DRUTA ANDREEA ADRIANA

POT = 35% ;

CUT = 0,75;

Regim maxim de inaltime P+2E+M ,

H max=15.00 m;

Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 25%.

CF 58696 proprietar DRUTA ANDREEA ADRIANA

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	750	100	750	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA**	-	-	262,5	35
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	562,5	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	187,5	25
REGIM DE INALTIME	-		P+2E+M	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		15.00 m	
POT	-		35%	
CUT	-		0,75	
CIRCULATIA TERENURILOR			0 mp care se intentioneaza a fi trecuti in domeniul public	
FUNCTIUNE	Intravilan, nereglementat		Intravilan construibil, UTR 1	

Intocmit,
Urb. Dimitriu Elena

