FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator	ARCER REZIDENTIAL SMH SRL
2. Denumirea lucrării	Elaborare PUZ – Complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel
3. Amplasament	Jud. Brașov, orașul Predeal, strada Trei Brazi, f.n.
4. Proiect număr	5-24-33
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

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

Plan încadrare în zonă	U01
Plan de încadrare în P.U.G.	U02
Plan situația existentă	U1
Plan reglementări urbanistice-zonificare	U2
Plan ilustrare urbanistică	U2.1
Plan reglementări – echipare edilitară	U3
Plan situația juridică	U4

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare PUZ – Complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel
Inițiator:	ARCER REZIDENTIAL SMH SRL
Amplasament:	Jud. Brașov, orașul Predeal, strada Trei Brazi, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	5-24-33
Data elaborării:	06.2023
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 terenul situat în intravilanul orașului Predeal, f.n., identificat prin C.F. nr. 103853 nr. cad. 103853, în vederea dezvoltării unui complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel.

➢ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice complexului comercial, restaurant, servicii, comerț și aparthotel;
- 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 parcelă.

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

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism nr.33079/2000 faza P.U.G., aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Predeal nr. 87/2000, republicată prin HCL nr. 163/2018.

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

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

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

Zona reglementată se află în apropierea mai multor locuințe și spații de cazare turistică. Regimul de înălțime întâlnit în zonă este cuprins între P-P+4E+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unui complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei

➢ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al orașului Predeal, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Predeal nr. 87/2000, republicat prin HCL nr. 163/2018, terenul studiat este situat în intravilanul localității cu destinația de zonă de cazare cu dotări turistice și locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

➢ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în intravilanul orașului Predeal, la o distanță de aproximativ 750m față de centrul orașului.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: strada Trei Brazi;
- la sud: canal;
- la est: Bulevardul Mihail Săulescu (DN1);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 13412/1a/2/24 (teren situat în intravilan, reglementat din punct de vedere urbanistic, având destinația conform P.U.G. de zona de cazare cu dotări turistice și locuințe);

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

Terenul este situat în partea de nord a orașului, la o distanță de aproximativ 750 m de centrul acestuia, aproximativ 500 m față de magazin/supermarket, aproximativ 850 m de Biserică, aproximativ 400 m față de Primărie.

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)**

Oraşul Predeal este situat în sudul județului Brașov, la limita superioară a Văii Prahovei, lângă trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la altitudinea de 1.060 m, într-o trecătoare între Muntenia și Transilvania. Localitatea are ca delimitări râurile Prahova la sud și Timiș la nord. Orașul este delimitat de 3 masive: Postăvarul, Piatra Mare și Bucegi.

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

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 atât din strada Trei Brazi (cu lăţime cuprinsă între 11,44-13,09 m), cât și din Bulevardul Mihail Săulescu - DN1 (cu lăţime cuprinsă între 11,70-15,47 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul reglementat, în suprafață de 2360 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 103853 nr. cad. 103853), este liber de construcții și este situat în intravilanul localității (UTR2) fiind reglementat urbanistic cu destinația conform P.U.G. de zona de cazare cu dotări turistice și locuințe.

Zona reglementată se află aproape de centru, astfel ponderea cea mai mare a construcțiilor din vecinătate au destinație turistică și de locuire.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul mediu, zona fiind în continuă dezvoltare din punct de vedere turistic.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În vecinătățile zonei studiate, se regăsesc pensiuni, case de vacanță, locuințe, ce au un regim de înălțime cuprins între P și P+4E+M.

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

În prezent, zona reglementată se află aproape de centrul orașului Predeal, astfel că serviciile ce vor deservi zona reglementată se află pe o rază de aproximativ 1 km.

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

Nu este cazul.

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)**

În zona studiată se află rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de gaze naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Nu este cazul

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. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Predeal, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Predeal nr. 87/2000, republicat prin H.C.L. nr. 163/2018, terenul studiat este situat în intravilanul localității (UTR2), având destinația conform P.U.G. de zona de cazare cu dotări turistice și locuințe.

3.2. 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., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Trei Brazi (drum asfaltat).

Profilele transversale ale drumurilor existente sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil 1-1** se aplică la strada Trei Brazi

- profil cu lățime variabilă cuprinsă între 11,44 - 13,09 m din care 7,73-8,05 m parte carosabilă asfaltată, încadrată de două trotuare cu lățimi cuprinse între 1,05-2,50m.

- **profil 2-2** se aplică la bulevardul Mihail Săulescu

- profil cu lățime variabilă cuprinsă între 11,70 - 15,47 m din care 6,66-8,88 m parte carosabilă asfaltată, încadrată de două trotuare cu lățimi cuprinse între 1,39-4,24 m.

Retragerea construcțiilor față de strada Trei Brazi:

→ minim 1,00 m de la aliniament;

Retragerea construcțiilor față de Bulevardul Mihail Săulescu:

→ minim 6,00 m de la aliniament;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, în funcție de specificul activității astfel:

Pentru construcţiile comerciale:

- un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante: va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Pentru toate categoriile de construcţii de turism: vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri: se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerinţele temei – program zona reglementată va avea funcţiunea de complex comercial cu restaurant, spaţii servicii, comerţ și aparthotel.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZSC –** zona de servicii și comerț

3.4.2. 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	Inițiator
	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	Inițiator
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

3.4.3. Indicatori urbanistici

- **ZSC – zona de servicii și comerț**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 30% conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 87/2000

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0,6 conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 87/2000

Propus: C.U.T.max.= 0,72

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+2+M cu Hmax. cornișă = 12,00 m față de CTA, Hmax. coamă = 16,00 m față de CTA

Retragere minimă față de strada Trei Brazi

- minim 1,00 m față de aliniament

Retragerile minime față de limitele de proprietate

- minim 6,00 m

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de min. 30% din suprafața terenului;

Distanța între clădirile pe aceeași parcela va fi minim H/2, dar nu mai puțin de 3,50 m.

Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizaţii provizorii, cu următoarele condiţii cumulate:

- suprafaţa totală a tuturor anexelor să nu depăşească 10% din suprafaţă parcelei;
- să nu depăşească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depăşească înălţimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil.

3.5. 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 investitori.

3.6. Protecţia mediului

Niciun aspect esenţial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platformă în interiorul proprietății, 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.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. 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.

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001 modificată și completată cu OUG nr. 61/2006 și aprobată prin Legea nr. 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea acestora către agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, este obligat să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.7. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103853 nr. cad. 103853 S=2360m).

- Circulația terenurilor

Nu este cazul.

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