

urbanific

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

ÎN SCOPUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. nr. 69
din 15.06.2022

**“ ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ – CONSTRUIRE CLĂDIRE
CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE ”**

architecture

Județ Brașov, Oraș Predeal, Str. Mihai Săulescu, nr.26, nr.cad. 103055, Identificat
prin extras cf. C.F. nr.103055, în suprafață de 978,00 mp.

I. DATE GENERALE

I.1. BORDEROU

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 69 din 15.06.2022
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

STUDII

- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ ÎNREG. LA O.C.P.I. BRAȘOV
- STUDIU GEOTEHNIC

PĂRȚI SCRISE:

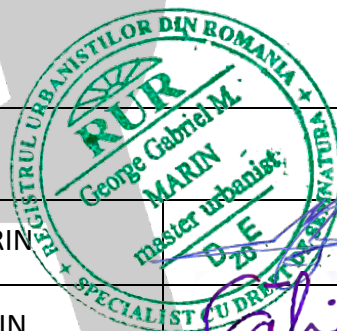
1. MEMORIU TEHNIC
2. REGULAMENT DE URBANISM

PĂRȚI DESENATE:

- U01.** ÎNCADRARE ÎN PUG și ÎN ZONĂ - SCARA 1/20000 - A3
- U02.** ÎNCADRARE ÎN ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SCARA 1/1000 – A3
- U03.** ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SCARA 1/500 - A3
- U04.** REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SCARA 1/500 - A3
- U05.** REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE - SCARA 1/500 - A3
- U06.** REGLEMENTĂRI REȚEA DE CIRCULAȚII - SCARA 1/500 - A3
- U07.** REGIM JURIDIC - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - SCARA 1/500 - A3
- U08.** ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICĂ - SCARA 1/500 - A3

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef Proiect:	Dr.Arh.Urb. George-Gabriel MARIN
Desenat / Proiectat:	Arh. GEORGE-TEODOR CĂLIN Dr.Arh.Urb. George-Gabriel MARIN
Verificat:	Dr.Arh.Urb. George-Gabriel MARIN



urbanific

I.2. OBIECTUL PROIECTULUI

TITLUL PROIECTULUI:

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ – CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL
DESFINȚARE CONSTRUCȚIE**

FAZA DE PROIECTARE :

AVIZARE

NUMĂR PROIECT :

NR. 10UAS/2020 prin Contract colaborare Nr. EQ-AD_05/2022

DATA :

IANUARIE 2023

AMPLASAMENT:

**Județ BRAȘOV, Oraș PREDEAL, Str. Mihai Săulescu, nr.26, nr.cad. 103055, Identificat
prin extras cf. C.F. nr.103055, în suprafață de 978,00 mp.**

BENEFICIAR:

BURCEA MIHAELA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. EQUILIBRIUM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.-D

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:

S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

urbanific

MEMORIU TEHNIC PUZ

I. CAPITOLUL - INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ – CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE”**

Amplasament: Intravilan oraș Predeal, jud. Brașov, Str. Mihail Săulescu, nr.26, nr.cad. 103055

Beneficiar: **BURCEA MIHAELA**

Proiectant general: **S.C. EQUILIBRIUM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.-D.**

Proiectant de specialitate: **S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

Nr. proiect: **NR. 10UAS/2020 prin Contract colaborare Nr. EQ-AD_05/2022**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Data elaborării: **Ianuarie 2023**

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **plan urbanistic zonal** în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 69 din 15.06.2022, pentru „**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ – CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE**”, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 103055.

Terenul ce a generat P.U.Z. are suprafața de 978,00 mp, având categoria de folosință curți construcții. Terenul este liber de construcții.

Construcția va dispune de 580,00 mp destinate pentru spații comerciale din imobil propus care vor găzdui magazine nealimentare, în timp ce restul de 150,00 mp construiți, din totalul de 730,00 mp, vor adăposti spații destinate depozitării, grupuri sanitare și spații tehnice.

Solicitarea temei-program constă în construirea unei clădiri cu spațiu comercial. Accesul la teren se realizează din Str. Mihail Săulescu, nr.26.

Prin **planul urbanistic zonal propus** se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat de P.U.Z.;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

urbanific

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea de destinație a funcțiunii de comerț;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- asigurarea parcajelor auto și de aprovizionare;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

3. SURSE DOCUMENTARE

La baza elaborării planului urbanistic zonal au stat următoarele documente normative, documentații și proiecte elaborate anterior prezenței documentații:

- **Plan Urbanistic General** Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin HCL Predeal nr.87/2000, republicată prin HCL nr.163/2018.
- Certificat de urbanism nr. 69 din 15.06.2022
- Avizul de oportunitate

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.

- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.
- P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin H.C.L. Predeal nr.87/2000, republicată prin H.C.L. nr.163/2018

II. CAPITOLUL - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4. EVOLUȚIA ZONEI

AMPLASAMENT: Terenul se află situat într-o zonă unde se găsesc dispersat locuințe individuale, inserții noi, funcțiuni comerciale și servicii. Accesul la teren se realizează din Str. Mihail Săulescu, nr.26.

5. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Predeal, județul Brașov, și este delimitată astfel:

- la nord : nr. cad. 1227, proprietate privată,

- la sud : nr. cad. 101683, proprietate privată,
- la est : nr. cad. 103037, proprietate privată CFR – conform anexă C.U. nr.69/2022,
- la vest : str. Mihail Săulescu, nr.28, domeniu public;

6. SURPAFAȚA TERENULUI

Imobilul în studiu este format din terenuri în suprafață de 978,00 mp.

7. REGIMUL JURIDIC

Terenul se află în intravilanul localității Predeal, drept de proprietate conform Contract de donație nr.109/2001 și act notarial nr.423/07.05.2008 și extras CF nr. 14135/28.01.2023 – număr cadastral 103055 Predeal.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: Categoria de folosință este de curți construcții.

8. REGIMUL ECONOMIC

Terenul are suprafața de 978,00 mp, înscris în cartea funciară nr. 14135/28.01.2023 – număr cadastral 103055 Predeal. Terenul se află în zona de impozitare A cf. zonificării Orașului Predeal.

9. REGIMUL TEHNIC

În conformitate cu prevederile P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin H.C.L. Predeal nr.87/2000, republicată prin H.C.L. nr.163/2018, amplasamentul se află în zona în care se poate construi numai după reglementarea prin P.U.Z. .

10. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la terenul care a generat P.U.Z. se realizează prin strada de categoria a III-a :

- str. Mihail Săulescu, nr.26, stradă asfaltată, având un profil existent general de 10,00m, conform ridicării topografice.

11. ECHIPAREA EDILITARĂ

Situația exactă a rețelelor tehnico-edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

12. PROBLEME DE MEDIU

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o

judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

13. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare/consultare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z..

III. CAPITOLUL - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

14. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

15. PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT

În conformitate cu prevederile P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin H.C.L. Predeal nr.87/2000, republicată prin H.C.L. nr.163/2018, amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se află în UTR 1A - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public.

În conformitate cu prevederile anexei 2 cu privire la „PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat și republicat, **procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcția – „2.1.2. – Zone centrale 70%”.**

În conformitate cu prevederile anexei 5 cu privire la „PARCAJE” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat și republicat, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute **câte „un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp”** pentru clienți.

În conformitate cu prevederile anexei 6 cu privire la „SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat și republicat, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **„2-5% din suprafața totală a terenului”.**

16. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de minim 8,90% (87,21mp) din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului.

17. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru str. Mihai Săulescu se păstrează profilul de stradal de 7,00 m (3,50m-1 bandă de circulație pe sens), 1,00m spațiu verde și 2,00m trotuar.

Accesul principal carosabil și pietonal pe parcelă se va realiza din str. Mihai Săulescu, iar cel secundar destinată strict pentru circulația carosabilă se va putea realiza și din partea Estică a parcele pe terenul liber cu destinație acces de serviciu, adiacent zonei de protecție CFR.

Locurile de parcare vor fi realizate respectând R.L.U. aferent Planului Urbanistic General al Orașului Predeal în vigoare, „Anexa 5 - Parcaje”, „5.3 Construcții” comerciale, un loc de parcare la 100mp desfășurați pentru unități între 400 și 600 mp.

În conformitate cu suprafața construită propusă de 590,00mp cu destinația funcțiunii de comerț, se realizează un număr total de **9 locuri de parcare**. Acestea vor permite o funcționare eficientă pentru clienți, descărcare aprovizionare și personal, locurile de parcare fiind marcate pe planșa „U04. Reglementări Urbanistice Propuse”, în partea de Sud și Est a parcelei.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

18. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

În conformitate cu prevederile anexei 2 cu privire la „PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și republicat, **procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcția – „2.1.2. – Zone centrale 70%”.**

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- **UTR 1A1 – Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public;**

Pentru terenul reglementat prin acest studiu **se propun următorii indicatori urbanistici:**

- **P.O.T. max. propus** = 37,33%;
- **C.U.T. max. propus** = 0,75 mp A.D.C / mp teren;
- **RH max. propus** = P+1;
- **H max. propus** = + 11,00 m;
- **Suprafața sp. verzi propusă** = 8,90%
(Suprafața sp. verzi cf. PUG Predeal, UTR 1A = minim 2-5% teren)

Pentru terenul reglementat prin aceste studiu **se propun următoarele retrageri minime față de limita de proprietate:**

- **SUD** – 8.00 m (limită laterală)
- **NORD** – 1.50 m (limită laterală)
- **VEST** – 2.35 m față de str. Mihail Săulescu (retragere față de aliniament)
- **EST** – 9.40 m (față de limita posterioară de proprietate)

19. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
UTR 1A	978,00	100%	-	-
UTR 1A1 - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public	-	-	978,00	100%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	978,00	100%	978,00	100%

20. BILANȚ SUPRAFETE – MOBILARE URBANISTICĂ

BILANȚ SUPRAFETE – MOBILARE URBANISTICĂ					
	SUBZONE FUNCȚIONALE	Situatie existentă		Situatie propusă	
		Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
01	Circulații carosabile	0,00	0,00%	318,99	32,62
02	Circulații pietonale	0,00	0,00	78,31	8,05
03	Spațiu verde	0,00	0,00	87,21	8,90
04	Parcaje clienți / platformă de descărcare	0,00	0,00	108,78	11,10
05	Platformă colectare deșeuri	0,00	0,00	19,71	2,00

06	Spații destinate zonei comerciale din imobil propus			0,00	290,00	29,65
07	Spații destinat depozitării /spații tehnice din imobil propus	0,00	0,00		75,00	7,68
08	Amprenta sol imobil a imobilului propus (P+1)	0,00	0,00		365,00	37,33
09	Teren viran	978,00	100,00		0,00	0,00
TOTAL		978,00	100%		978,00	978,00

21. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Parcelele vor avea asigurate minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 1,80m. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U04 - Reglementări urbanistice propuse și în regulamentul local de urbanism.

22. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propune racordarea la cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea sistemul existent al localității care se va stabili ulterior obținerii avizelor.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin bazin vidanjabil ecologic sau prin racordarea sistemul existent al localității care se va stabili ulterior obținerii avizelor. Se va amenaja terenul cu pavaj permeabil care va asigura preluarea apelor meteorice.

Alimentarea cu energie termică a clădirii din cadrul obiectivului studiat se va face de către beneficiar, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea sistemul existent al localității care se va stabili ulterior obținerii avizelor.

Situația exactă a modului de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

23. PROTECTIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

Se va asigura necesarul de spații verzi, în proporție de 2,00-5,00 % din suprafața terenului și conform PUG Predeal, UTR 1A = minim 2-5% teren.

24. OBIECTIVITATE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenul cuprins în zona studiată este:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- Nu există terenuri ce urmează să își schimbe statutul juridic.

25. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL

UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona prezintă potențial de dezvoltare comercială, având în vedere funcțiunile existente în zonă, și poziția centrală a terenului care a generat documentația P.U.Z. . Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va avea diversificare și creștere a ponderii pe partea care ține de confortul clienților – accesibilitate.

Construirea unei clădiri cu spațiu comercial în orașul Predeal va avea un impact semnificativ asupra economiei locale și a comunității. În primul rând, investiția va genera locuri de muncă noi, atât în faza de construcție, cât și în faza de funcționare a spațiului comercial. Acest lucru va contribui la creșterea ratei de ocupare a forței de muncă în zona locală și va aduce beneficii economice directe pentru locuitorii din Predeal. În al doilea rând, noul spațiu comercial va oferi locuitorilor posibilitatea de a achiziționa produse și servicii într-un mediu modern și accesibil. Acest lucru va îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor și va stimula activitatea economică locală.

În al treilea rând, investiția va contribui la modernizarea și dezvoltarea infrastructurii locale. În cadrul proiectului, se vor realiza îmbunătățiri ale infrastructurii edilitare și se va organiza rețeaua de drumuri.

În concluzie, investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra economiei și societății locale, contribuind la dezvoltarea durabilă a orașului Predeal.

24. CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, asigurarea independență a utilităților și realizarea construcției având destinația spațiu comercial.

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului nu se prevăd în momentul întocmirii documentației.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate și care sunt actorii urbani implicați. Termenul estimativ de finalizare a documentației P.U.Z. este la finalul anului 2023.

25. INTEGRAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă, care constă în construirea unei clădiri cu spațiu comercial în orașul Predeal, se va integra în zona centrală a localității, care are funcțiuni complexe și dotări de interes public. Amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se află în UTR 1A - Zona centrală a localității.

Conform prevederilor anexei 2 cu privire la „PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI” al P.U.G. Predeal, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcția – „2.1.2. – Zone centrale 70%”.

În ceea ce privește parcajele, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute câte „un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp” pentru clienți. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de minim 8,90% din suprafața totală a parcelei aferentă P.U.Z.

IV. CAPITOLUL – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivel local cât și la nivelul întregii zone.

Investiția urmărește dezvoltarea organizată a zonei, prin realizarea unei propuneri arhitecturale și volumetrice armonioase care să crească valoarea economică a zonei centrale a orașului Predeal. Soluția propusă este în concordanță cu menirea prevăzută prin Planul Urbanistic General în vigoare, **UTR 1A1 – Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public.**



ÎNTOCMIT:

Șef proiect,

dr.urb. arn. George Gabriel MARIN