



ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mihail Saulescu Nr.127



Nr. 10021/20.06.2024

**ANUNT DE INFORMARE PUBLICA PRIVIND ETAPA:
INTENTIE DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL
" LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, VILE TURISTICE, POIANA LUI
MANOLE, TIMISUL DE SUS, PREDEAL "**

INITIATORI : VOICU SORIN si DIMA FLORIAN

Sediu: Bucuresti, str.Hrisovului, nr.5, bl.4, sc.A, ap.13

Sediu: Otopeni, Ilfov, str.Intrarea Dacilor, nr.12.

ELABORATOR

SC PLAN CONSULT SRL – arh.MARIUS TURCU

Sediu: Bucuresti, B-dul.Dimitrie Cantemir, nr.23, bl.3, sc.A, ap.37, Sector 4

OBIECTIVE SI ARGUMENTE

Informarea si consultarea publicului in etapa privind intentia de elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL " LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, VILE TURISTICE, POIANA LUI MANOLE, TIMISUL DE SUS, PREDEAL "**

Adresa obiectiv : oras Predeal, localitatea Timisul de Sus, nr.cad./topo.102804, 102812, 102807, 102798, 102972, 102795, 102796, 102796, 103635, 102808, 102802, 102977 .

Modul in care se pot consulta documentele referitor la intentia de elaborare PUZ : pe site-ul Primariei Predeal si la sediul Primariei Predeal in spatiul special amenajat de la parterul institutiei in intervalul 21.06.2024 - 15.07.2024.

Deasemenea initiatorul PUZ va afisa anuntul la amplasament in trei locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate, pe panouri rezistente la intemperii .

Modul de depunere a observatiilor/sugestiilor scrise ale publicului:

- Catre Primaria Predeal: comentarii pe pagina de internet a Primariei Predeal, scrisori prin posta si mail .

- Date de contact ale responsabilului cu informarea publicului din cadrul Primariei Predeal: S.U.A.A.C.D.C.C - serviciul de urbanism , d-l.insp.BARABAS SEBASTIAN (adresa. Predeal, str.Mihail Saulescu, nr.127, mail : urbanism@primaria-predeal.ro; fax.0268455425; tel.0268456237)

- Catre initiator PUZ : SC PLAN CONSULT SRL email: arh.mariusturcu@gmail.com ; tel. 0723584684.

- Observatiile/sugestiile se pot depune in intervalul 21.06.2024 - 15.07.2024.

- Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de eliberare a avizului de oportunitate .

Se ataseaza alaturat documentatia inaintata de initiator in vederea informarii publicului privind intentia de elaborare PUZ.

Intocmit
Barabas Sebastian



MEMORIU TEHNIC

Date de identificare

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Timisul de Sus, judetul Brasov, in zona denumita Poiana lui Manole.

Initiatorii Planului Urbanistic Zonal sunt 2 proprietari ai parcelelor care reprezinta terenului subiect; dl. Sorin Voicu, domiciliat in Bucuresti, str. Hrisovului nr.5, bloc 4, scara A, apartament 13 si dl. Florian Dima domiciliat in Otopeni, Ilfov, strada Intrarea Dacilor nr.12

Elaboratorul lucrarii este sc Plan Consult srl, J40/9278/2004, RO16494210, cu sediul in Bucuresti, Bdul. Dimitrie Cantemir nr. 23, bloc 3, scara A, apt.37, sector 4, tel. 0723 584684 , 0213303133, email: arh.mariusturcu@gmail.com.

Obiectul lucrarii

Se propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte si vile turistice, pentru valorificarea potentialului constructiv si crearea unei ambianțe locale atragatoare, cu specific local, precum si amenajarea spatiilor verzi din incinte.

Prin aceasta lucrare se vor reglementa forma, suprafata si dimensiunile parcelelor, accesele pietonale si carosabile si parametrii tehnici pentru amplasarea cladirilor pe loturi: mod de amplasare, aliniament, distante, regim de inaltime, inaltime maxima, procent de utilizare a terenului (POT), coeficient de utilizare al terenului (CUT), parcare, suprafata spatiilor verzi, precum si echiparea edilitara.

Baza legala

Propunerea se va incadra in reglementarile Regulamentului General de Urbanism si ale Planului Urbanistic General Predeal - aprobat in anul 2000 si Legii 350/2011 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul este situat in intravilanul localitatii Timisul de Sus, in zona denumita Poiana lui Manole, este neimprejmuit, liber de constructii si construibil.

Terenul subiect este alcatuit din 11 parcele avand numerele cadastrale:102795, 102796,102798,102802,102804,102807,102808,102812,102972,102977 si 103635 grupate in 2 zone aflate pe cele 2 laturi ale drumului de acces existent de cate 5802mp-est, respectiv 8823mp-vest.

Circulatii, accese auto si pietonale

Accesul auto principal catre zona studiata se face din DN1 pe latura dreapta dinspre directia Predeal si apoi prin drumul local existent : strada Bradului.

Aces drum este nemodernizat, fiind nivelat, compactat si acoperit cu pietris. Un sistem de rigole naturale asigura scurgerea apelor pluviale in profil longitudinal, de la sud la nord, in emisarul invecinat Paraul Timisului.

Suprafete, limite, vecinatati

Terenul subiect are, conform documentatiilor cadastrale, o suprafata totala 14625 mp,

Limitele suprafetei analizate sunt reprezentate in plansa anexata - 01. Plan de Amplasament

Vecinatatile sunt:

la nord :	parcele de teren in proprietate privata - latura vest si de stat- latura est
la sud :	teren proprietate de stat
la est :	teren proprietate de stat
la vest :	teren proprietate de stat

Caracterul zonei, aspectul arhitecturtal - urbanistic

Zona cuprinsa are caracter tipic de poiana montana.

Suprafata este relativ plata si coboara rapid catre Paraul Timisului (Timisul Sec de Sus), cu vegetatie joasa avand la limite liziera padurii si vederi spectaculoase catre Muntii Bucegi, Masivul Piatra Mare.

Cateva constructii de locuinte izolate au fost realizate in stil rustic montan, in vecinatatea zonei studiate, pe strada Alunului, in anii 2000. Acestea sunt functionale si racordate la electricitate.

Echiparea edilitara

In zona se gaseste retea de energie electrica, cablu Tv si telefonie precum si retea de hidranti stradali
La o distanta convenabila se poate accesa sistemul de transport in comun care circula pe DN1.

Reglementari tehnice ale terenului cuprinse in documentatii de urbanism existente:

- PUG Planul Urbanistic General al Orasului Predeal - 2000 - Localitatea Timisul de Sus
- terenul subiect aflat in localitatea Timisul de Sus si face parte din UTR 1
- Parcelarea:
- Front la strada de minim 12m pentru cladiri izolate sau cuplate.
 - Suprafata minima a parcelei : minim 200mp pentru cladiri izolate sau cuplate
 - Adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Funciuni existente si propuse:
- Terenul se gaseste in zona cu functiuni complexe: locuinte individuale, Poiana lui Manole - rezervata unitatilor de cazare si dotari turistice
 - Natura ocuparii si utilizarii terenurilor; Art. 1: constructii de vile individuale sau colective pentru utilitate turistica
- Regim de inaltime specific pentru locuinte si vile turistice: P+1 - P+2+M
- RGU Regulamentul General de Urbanism
- CU Certificat de Urbansim nr. 73 si nr.74 din 24.05.2024 emis de Primaria Orasului Predeal.

Studii in curs; la data prezentului studiu, pe unele loturi aflate la o distanta relativ mare sunt in curs de elaborare studii urbanistice zonale la nivel de lot.

PROPUNEREA

Prin studiul de urbanism se solicita realizarea unei lotizari pentru construirea unor cladiri de locuinte, vile turistice si imprejmui, cu standard de calitate ridicat, avand urmatoarele reglementari tehnice urbanistice si arhitecturale:

- lotul suprafata minima 500mp
- acces carosabil minim 4m latime
- tipul cladirii: izolata
- regimul de inaltime S+P+1
- regim de aliniere la strada 4,0 m
- distante laterale: minim 2,0 (cu ferestre la incaperi secundare) - 3,0m
- distanta posterioara: minim 5,0m
- CUT : max. 0.6
- POT : max. 30 %
- parcare : minim 1 loc parcare in incinta
- spatii verzi amenajate minim 30%
- plantatii noi de pomi minim 1 buc. la 100mp / teren liber
- utilitati bransamente la toate utilitatile disponibile
- imagine arhitecturala stil rustic montan modern

tinuta arhitecturala distinsa, sobra si integrata armonios in peisaj

finisaje specifice: lemn, metal, ceramica, tencuiala

culori : naturale pentru lemn si metal, alb si pastel pentru vopsitiorii

Modul de integrare a investitei propuse in zona

Parcelarea propusa in scopul construirii de locuinte / vile turistice , realizate la standarde actuale de confort si imagine, va completa unitar si armonios cele cateva constructii razlete aflate in vecinatatea zonei studiate, iar impreuna cu modernizarea strazii Bradului poate reabilita potentialul zonei denumite Poiana lui Manole , ca zona turistica de referinta in Timisul de Sus si Predeal.

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin aprobarea Planului Urbanisc Zonal cu obiectivul parcelarii terenului prezentat in 20 de loturi pe care se vor amplasa constructii de locuinte si vile turistice, se estimeaza ca numarul locuitorilor localitatii Timisul de Sus ar putea creste cu 20 pana la 60 de persoane.

Viitorii locuitori, proprietari ai imobilelor nou construite vor contribui la plata taxelor locale si vor putea desfasura activitati economice in zona, contribuind la dinamica economica locala. Impactul acestora asupra dotarilor sociale existente poate fi considerat minim.

In acelasi timp o posibila activitate turistica - de tip , inchiriere in scop turistic , va putea antrena o categorie nu foarte numeroasa de turisti sositi din alte zone, care vor contribui si ei la economia locala.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati si categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

1. Costurile de modernizare a strazii Bradului, respectiv finalizarea stratului carosabil final, inclusiv racordurile la accesul pe proprietate, realizarea trotuarelor pietonale, canalizarea pluviala, iluminatul stradal, mobilierul urban si amenajarea spatiilor verzi de pe domniul public vor fi suportate de administratia locala.
2. Costurile de extindere a retelelor de utilitati : alimentare cu electricitate, alimentare cu apa curenta, reseaua de canalizare menajera, alimentare cu gaze naturale, retea de cablu comunicatii si tv, care se vor realiza pana la amplasament vor fi suportate de catre societatile care le administreaza.
3. Bransamentele de energie electrica, apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, cablu tv si telefonie vor fi suportate de investitorii privati.

Propuneri privind metodele de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ

Conform Legii 350/2001 si a Ordinului 233/2016, se va asigura dreptul publicului la informare si consultare, pe tot parcursul elaborarii, avizarii si aprobarii Planului Urbanisc Zonal , prin grija beneficiarului si a reprezentantilor desemnati ai administratie locale, prin afisare la sediul Primariei Predeal si pe terenul subiect - prin panou de informare standardizat si a publicarii online a documentatiilor prezentate.

Concluzie.

Investitiile noi fac parte din dinamica fireasca a unei dezvoltari durabile si sustenabile a localitatii si judetului. Constructiile noi nu vor agresa mediul natural, ci vor realiza un pol de interes local discret, atractiv si cu personalitate.

07 iunie 2024

sc Plan Consult srl



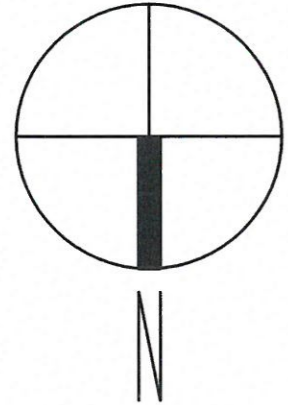
arh.urb. Marius Turcu

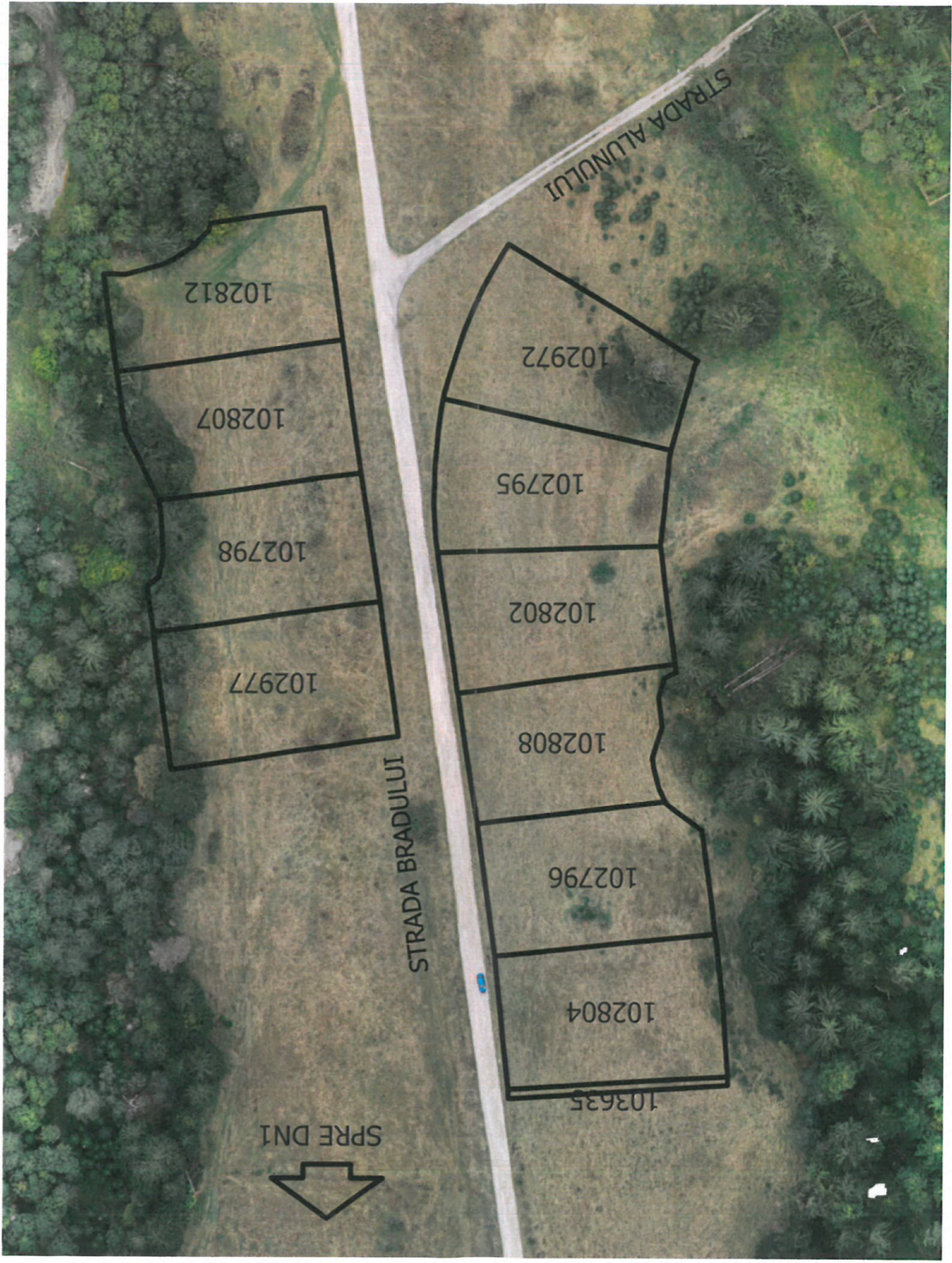


Beneficiar		S.C. PLAN CONSULT S.R.L.	
Titlu proiect		Scara	SEMNATURA
Titlu planşa		Data: Mai 2024	PROIECTAT
Faza: Aviz de Oportunitate		Plan Urbanistic Zonal Lotizare pentru construire locuinte, vile turistice Poiana lui Manole, Timisu de Sus - Predeal	NUME
Plansa nr. 01		Arh. MARIUS TURCU	
Incadrarea in zona			



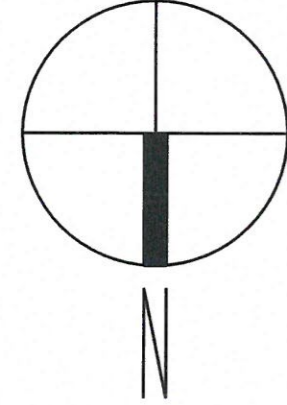
ZONA STUDIATA





PROIECTAT	Arh. MARIUS TURCU			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Faza: Aviz de Oportunitate
PROIECTANT	S.C. PLAN CONSULT S.R.L.			
				Beneficiar
				Voicu Sorin
				Titlu proiect
				Plan Urbanistic Zonal
				Lotizare pentru construire locuinte, vile turistice
				Poiana lui Manole, Timisul de Sus - Predeal
				Titlu planşa
				Plan cadastral
				Plansa nr. 02
				Data: Mai 2024

Nr. Cadastral	Suprafata (mp)
103635	103
102804	1537
102796	1480
102808	1302
102802	1443
102795	1450
102972	1508
102812	1358
102807	1479
102798	1397
102977	1568
TOTAL	14625



PROIECTAT	NUME	SEMNAȚURA	Arh. MARIUS TURCU	Beneficiar	S.C. PLAN CONSULT S.R.L.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Arh. MARIUS TURCU	Beneficiar	S.C. PLAN CONSULT S.R.L.
Faza: Aviz de Oportunitate	Titlu proiect	Scara	1 / 5000	Titlu planșă	Plan de Situație
Plan Urbanistic Zonal	Lotizare pentru construire locuințe, vile turistice Poiana lui Manole, Timișul de Sus - Predeal	Data:	Mai 2024	Planșă nr.	03



Lot Nr.	S.cca. (mp)	TOTAL
1	780	
2	540	
3	540	
4	560	
5	690	
6	550	
7	520	
8	520	
9	650	
10	540	
11	570	
12	520	
13	530	
14	525	
15	788	
16	1358	
17	1479	
18	1397	
19	875	
20	693	
TOTAL	14625	

POT : max. 30%
 CUT : max. 0,6
 RI : max P+1



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - ZONA LOCUINTE
 - LOCUINTA / VILA TURISTICA
 - 4M ALINIAMENT LA STRADA
 - LATIME ACCES PE PROPRIETATE
 - ACCES AUTO 4M LATIME
 - CAROSABIL MODERNIZAT
 - TROTUARE
 - SPATII VERZI AMENAJATE

