

## ORAS STATIUNE PREDEAL

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



Nr.10647/03.07.2024

### ANUNT DE INFORMARE PUBLICA PRIVIND ETAPA: INTENTIE DE ELABORAE A UNUI PLAN URBANISTIC DE DETALIU

INIȚIATOR: POPESCU CRISTIAN GABRIEL

Adresa : Bucuresti, str.Sibiu, nr.11, bl.4S14, sc.A, ap.20

ELABORATOR: SC ARCHITECTURE & GASTRONOMY SRL

Adresa : Bucuresti, str.Doamna Ghica, nr.1, Camera 1, bl.1, Sc.D, ap.159

#### OBIECTIVE SI ARGUMENTE :

Informarea si consultarea publicului in etapa privind intentia de elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE 2 LOCUINTE DE VACANTA DEMISOL CU PARTER, TIP „ A” FRAME, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI AMENAJARE INCINTA”

Adresa obiectiv : str.Plevnei, nr.14, oras Predeal, jud.Brasov, CF nr.1014114, nr.cad/top.104114

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 PUD : POPESCU CRISTIAN GABRIEL ( tel. 0753821659 ; mail:cristi.memento@gmail.com ) .
  - Observatiile/sugesatiile se pot depune in intervalul 04.07.2024 - 13.07.2024.
  - 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 PUD.

Intocmit,  
Barabas Sebastian

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- DENUMIRE PROIECT

*CONSTRUIRE 2 LOCUINTE DE VACANTA DEMISOL CU PARTER, TIP "A" FRAME, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI AMENJARE INCINTA*

- AMPLASAMENT

*STR. PLEVNEI, NR. 14, ORAS PREDEAL, JUD BRASOV, N.C. 104114*

- INIȚIATOR (BENEFICIAR)

*POPESCU CRISTIAN GABRIEL*

- ELABORATOR (PROIECTANT) URBANISM:

*SC ARCHITECTURE & GASTRONOMY SRL*

- DATA ELABORARE

*MAI 2024*

NUMĂR PROIECT

*01/2024*

### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de GM009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/08-06-2000, cu scopul de a *construii 2 locuințe de vacanță D+P, tip "A" frame, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de santier și amenajare incintă*, în jud. Brasov, oras Predeal, str. Plevnei, nr. 14, N.C. 104114.

Prezentul PUD își propune să reglementeze și să stabilească rețelele de circulație și racordarea la trama stradala existentă, posibilitatea de racordare și echipare cu utilități a zonei studiate, procentul de ocupare a terenului P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului C.U.T., regimul de înălțime și de aliniere, distanțele față de limitele laterale și postrioară a fiecărui lot, funcțiunile cu caracter de locuire.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității

Terenul studiat se află în , în jud. Brasov, oras Predeal, str. Plevnei, nr. 14, N.C. 104114.

Zona reglementată prin prezentul PUD se află în intravilanul Orasului Predeal, cu funcțiunea de pasune conform extras de carte funciară. Se dorește construirea a 2 locuinte de vacanta D+P, tip "A" frame, imprejmuire teren, bransamente utilitati, organizare de santier si amenajare incinta.

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare .

#### 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Pentru stabilirea condițiilor s-au studiat următoarele documentațiile de urbanism aprobate.

- **P.U.G. Oras Predeal** aprobat prin H.C.L. Predeal nr. 87/2000 cu valabilitatea prelungita prin HCL nr. 352/2023 și regulamentul aferent care specifică că imobilul se află în **U.T.R. nr.2 - zonă de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2E**
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0,6 mp. ADC/mp
- H maxim 12m
- Regimul de aliniere este cel indicat de profilele transversale ale strazilor existente, cu respectarea aliniamentului din zona. Distanța construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4,00m.
- Regim de înălțime ale construcției: max P+2E+M
- Procentul maxim de ocupare a terenului: 30%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: 0,6
- Se vor asigura locurile de parcare necesare în interiorul parcelei
- Se vor asigura spații verzi și plantate în interiorul parcelei
- Organizarea de șantier se va realiza integral în incinta proprietății.

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

- nu este cazul

### **3.SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1 Accesibilitate la căile de comunicație**

Accesul carosabil la teren se realizează din str. Plevnei (prin DJ 102)

#### **3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

##### **a) Suprafața ocupată**

În urma măsurătorilor s-a constatat că suprafața corpului de proprietate din str. Plevnei nr. 14 este de **391,00mp**

##### Vecinătățile lotului sunt:

- la Nord-Est – proprietate privata-20,77 m
- la Nord-Vest – proprietate privata-17,59 m
- la Sud-Est- – proprietate privata-20,07 m
- la Sud -Vest-str. Plevnei -6,15m+4,25m+4,92m+6,50m

#### **3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul în suprafață de **391.00mp** este liber de construcții.

#### **3.4 Caracterul zonei**

P.U.G. oras Predeal aprobat prin H.C.L. Predeal nr. 87/2000 cu valabilitatea prelungita prin HCL nr. 352/2023 și regulamentul aferent care specifică că imobilul se află în U.T.R. nr.2 - zonă de locuințe și dotări aferente în care predomină locuințele individuale cu regim de înălțime P-P+2E.

#### **3.5 Destinația clădirilor**

Destinația principală a clădirilor acestei zone este de locuire.

#### **3.6 Tipul de proprietate asupra terenului**

Terenul în suprafață de 391,00mp din str. Plevnei, nr. 14, se află în proprietatea lui Popescu Cristian Gabriel

#### **3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Conform studiu geotehnic

### 3.8 Accidente de teren

Terenul prezinta declivitate de la cota 1102.00 in partea de vest si pana la cota 1094.00 în partea de est a terenului.

### 3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este de  $a_g=0,20g$ , conform P100-1/2006, fig. 3.2., pentru cutremure având mediul de recurență IMR =100 de ani; valoarea perioadei de colț este  $T_c=0,7s$ , conform P100-1/2006, fig.3.3.

### 3.10 Analiza fondului construit existent

În momentul de față terenul este liber de construcții. Terenurile din lateralele amplasamentului sunt liber de constructii. Pe terenul din spatele amplasamentului este realizata o locuinta.

### 3.11 Echiparea existentă

- **Alimentare cu energie electrica:** retea edilitara Predeal
- **Alimentare cu apa:** retea edilitara Predeal
- **Alimentare cu gaz:** retea edilitara Predeal
- **Energie termica:** obiectivul nu este racordat la nici o retea de agent termic existenta, se propune pentru incalzirea spatiilor constructiilor propuse si asigurarea apei calde, centrala termica individuala pentru fiecare imobil in parte, care va asigura agentul termic pentru apa calda si incalzirea cu corpuri statice/ incalzire in pardoseala. In functie de solicitarile beneficiarului exista de asemenea posibilitatea adoptarii unei solutii alternative - panouri solare. Centrala termica va avea alimentare cu gaz.

- **Evacuare ape uzate:** retea edilitara Predeal

Un sistem de jgheaburi, burlane, garguie si rigole va evacua apele pluviale catre reseaua de canalizare, prin sistematizarea terenului.

## 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin temă

Prin tema adresată de către beneficiar proiectantului, s-a solicitat construirea a 2 locuinte de vacanta D+P, tip "A" frame, imprejmuire teren, bransamente utilitati, organizare de santier si amenajare incinta, în jud. Brasov, oras Predeal, str. Plevnei, nr. 14, N.C. 104114.

La cererea Primăriei Oras Predeal prin Certificatul de Urbanism nr. 64 din

07.05.2024 este necesară elaborarea prezentului PUD.

#### **4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Pe teren urmează a fi construite a 2 locuințe de vacanță D+P, tip "A" frame, împreună cu amenajarea terenului, bransamente utilități, organizarea șantierului și amenajarea incintei.

Se propune un front stradal cu o retragere de 2,23-2,5m față de str. Plevnei.

Cele două locuințe de vacanță D+P, tip "A" frame se vor amplasa la o distanță de minim 2m față de limitele laterale; la o distanță de 5,5m față de limita posterioară (pentru corpul 1) și 8,94m față de limita posterioară (pentru corpul 2).

Distanța minimă între cele două corpuri este de 1,91m.

În fiecare incintă se va amenaja de asemenea un spațiu exterior pentru deseuri menajere (pubele), ușor accesibil.

Se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării corespunzătoare investiției: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică și încălzirea spațiilor cu microcentrală proprie pentru fiecare construcție propusă.

Se vor respecta toate prevederile certificatului de urbanism ce se va emite pentru prezenta lucrare.





#### **4.3 Capacitatea, suprafață desfășurată**

##### **ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:**

NE – 5.50 m - Prop. Privata

SV – 2.23 m- str. Plevnei

NV – 2.00 m - Prop. Privata

SE – 2.00 m - Prop. Privata

##### **Bilant suprafete propuse :**

Suprafata teren : 391 mp

Suprafata construita C1 :48.00 mp

Suprafata desfasurata C1 :83.35 mp

Suprafata construita C2 :48.00 mp

Suprafata desfasurata C2 :83.35 mp

Suprafata con.totala :96.00 mp

Suprafata desf.totala :166.70 mp

#### **4.4 Principii de compoziție pentru realizarea de obiective noi**

-

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Imobilele propuse se integrează în caracterul general al zonei.

Se propune o tratare a fațadei care să nu aducă modificări la plastica arhitecturală existentă.

#### **4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

-nu este cazul

#### 4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor auto și pietonale

-nu este cazul

#### 4.8 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Nu este cazul

#### 4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul

#### 4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

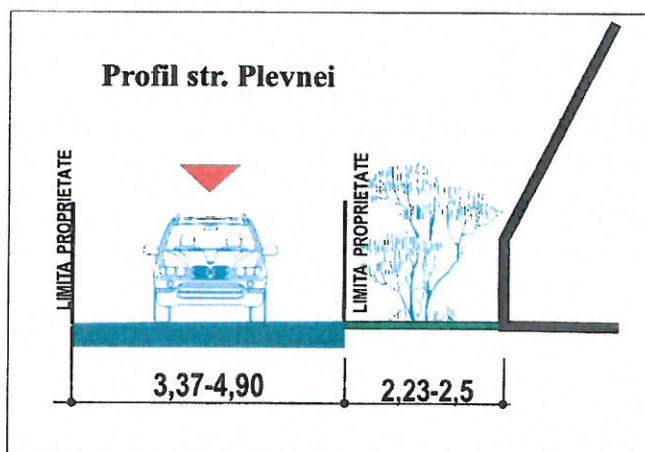
Spațiile verzi vor fi amenajate după realizarea imobilului și trasarea aleilor pietonale și carosabile din cadrul incintei.

<b>Suprafata verde</b>	<b>195,50</b>	<b>50%</b>
------------------------	---------------	------------

#### 4.11 Profiluri transversale caracteristice

- profil drumul public (str. Plevnei) se va mentine la dimensiunile actuale

Beneficiarul va amenaja 2 locuri de parcare in incinta terenului.



#### 4.12 Regimul de construire(alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T., C.U.T.)

Regimul de construire va fi de D+P, iar regimul de aliniere este conform plansei de reglementari urbanistice-zonificare.

**P.O.T. PROPUS: 24 %**

**C.U.T. PROPUS: 0.42**

**S.sp.verde (50%) = 195.5 mp**



S.alei,locuri = 99.50 mp

de parcare, circulatii

H. cornisa : +1.00 m

H. coama : +7,78 m

<b>BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ</b>		
	<b>PREVEDERI P.U.G.</b>	<b>PREVEDERI SOLUTIE P.U.D.</b>
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN (ACTE/MĂSURĂTORI)</b>	<b>391,00mp</b>	<b>391,00mp</b>
<b>P.O.T.max</b>	<b>30%</b>	<b>P.O.T.max =30% P.O.T.propus=24%</b>
<b>C.U.T.max</b>	<b>0,6</b>	<b>C.U.T.max=0,6 C.U.T.propus=0,42</b>
<b>R.H.max.</b>	<b>P+2E+M</b>	<b>R.H.max.: P+2E+M R.H.propus.: P+D</b>
<b>Hmax.(m)</b>	<b>+12,00m</b>	<b>Hmax.(m)= +12,00m Hpropus.(m)=+7.78m</b>
<b>SPAȚII VERZI (m/%)</b>	<b>30%</b>	<b>s.v. minim=30% s.v.propus=50%</b>
<b>NR. LOCUINTE</b>	<b>Conform R.L.U.</b>	<b>2 locuinte de vacanta</b>
<b>NR. LOCURI DE PARCARE</b>	<b>Conform R.L.U.</b>	<b>2 locuri de parcare</b>

#### 4.13 Asigurarea utilităților

**Alimentarea cu apa**-se va face din rețeaua orasului Predeal

**Canalizare**- apele uzate menajere vor fi direcționate către rețeaua de canalizare a orasului Predeal

**Rețea electricitate** – Racordare unui obiectiv la rețeaua de joasa tensiune stradala printr-un bransament propriu cu contorizare.

**Rețeaua de gaze naturale**- imobilele se vor racorda la rețeaua de gaze naturale a orasului Predeal

#### 5.CONCLUZII

În urma aprobării PUD-ului și obținerii Autorizației de construire se va putea trece la realizarea imobilelor

Intocmit,  
SC ARHITECTURE & GASTRONOMY SRL

Urb. Bodnar-Irimei, Cristina Nicoleta

Beneficiar POPESCU CRISTIAN GABRIEL



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ		
	PREVEDERI P.U.G.	PREVEDERI SOLUTIE P.U.D.
SUPRAFAȚĂ TEREN (ACTE/MĂSURĂTORI)	391,00mp	391,00mp
P.O.T.max	30%	P.O.T.max =30% P.O.T.propus=24%
C.U.T.max	0,6	C.U.T.max=0,6 C.U.T.propus=0,42
R.H.max.	P+2E+M	R.H.max.: P+2E+M R.H.propus.: P+D
Hmax.(m)	+12,00m	Hmax.(m)= +12,00m Hpropus.(m)=+7.78m
SPAȚII VERZI (m/%)	30%	s.v. minim=30% s.v.propus=50%
NR. LOCUINTE	Conform R.L.U.	2 locuințe de vacanță
NR. LOCURI DE PARCARE	Conform R.L.U.	2 locuri de parcare

### Calculul analitic al suprafeței

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1001	445684.502	544488.042	17.587
1002	445697.135	544500.278	20.768
1003	445686.473	544518.100	20.066
1004	445671.088	544505.219	6.497
1005	445675.284	544500.260	4.924
1006	445678.425	544496.468	4.247
1007	445681.017	544493.104	6.146
Smas.=391 mp.		Sacte=391 mp.	

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CONSTRUIRE 2 LOCUINTE DE VACANȚA DEMISOL CU PARTER, TIP "A" FRAME, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI AMENJARE INCINTA

STR. PLEVNEI, NR. 14, ORAS PREDEAL, JUD BRASOV, N.C. 104114

Nr. top. 13412 / 1 / a / 2 / 33, 13412 / 28, 13412 / 29 / 1 / b) / 41, 100538-C1, 100538

#### LEGENDA

- - - - - Limita proprietate teren ce a generat P.U.D.
- - - - - Edificabil propus
- Contur locuința D+P tip "A" frame
- Front stradal propus
- Circulații carosabile existente str. Plevnei
- L-Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Locuințe de vacanță propuse D+P
- ▲ Acces pietonal teren
- ▲ Acces carosabil teren
- ▲ Acces clădire

#### ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

NE - 5.50 m - Prop. Privata  
SV - 2.23 m - str. Plevnei  
NV - 2.00 m - Prop. Privata  
SE - 2.00 m - Prop. Privata

#### Bilanț suprafețe propuse :

Suprafața teren : 391 mp  
Suprafața construită C1 : 48.00 mp  
Suprafața defășurată C1 : 83.35 mp

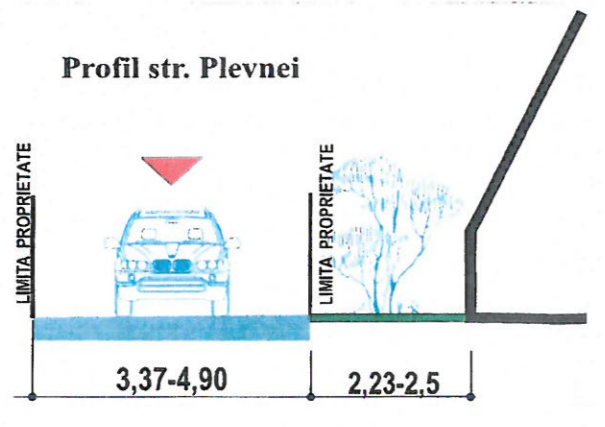
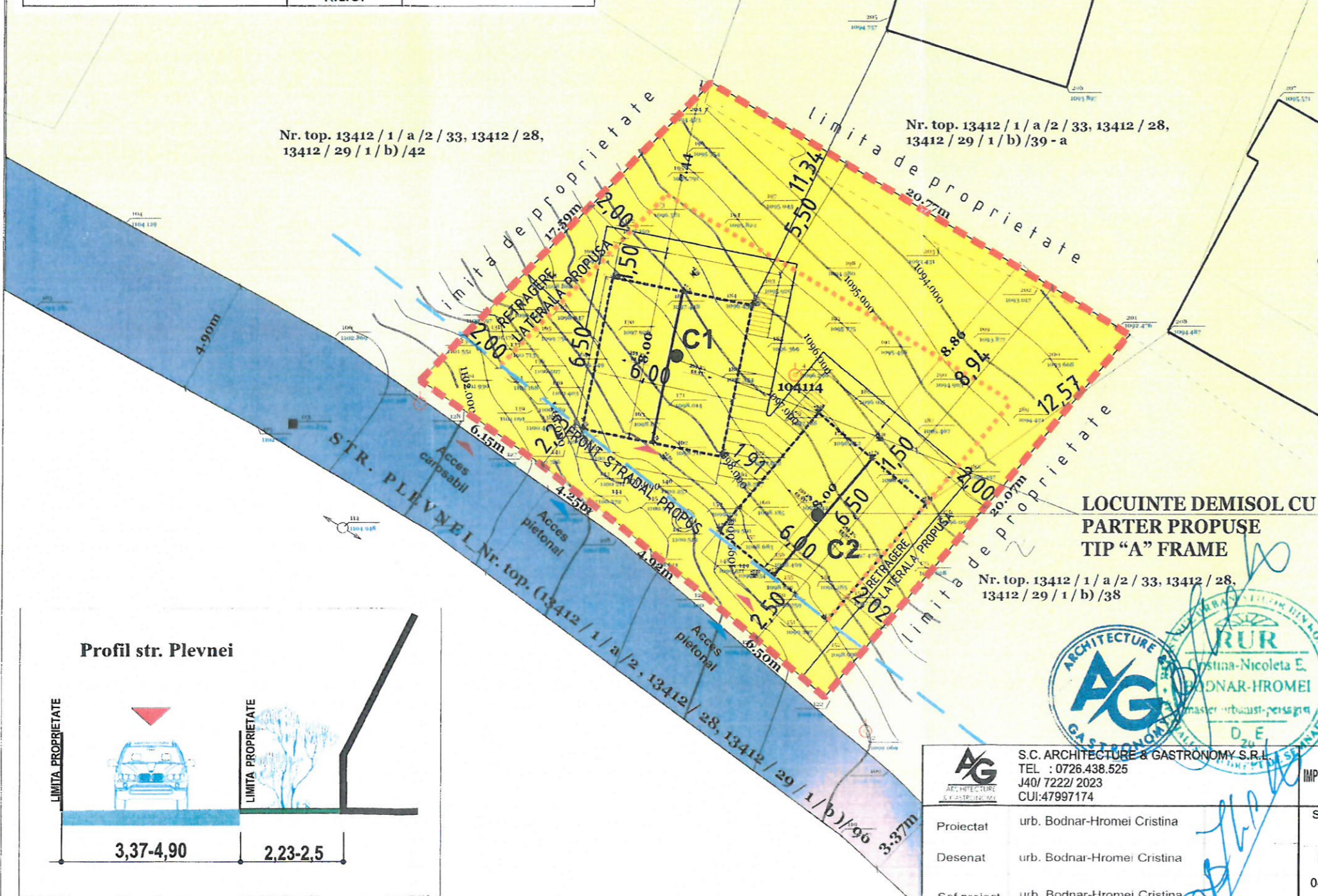
Suprafața construită C2 : 48.00 mp  
Suprafața defășurată C2 : 83.35 mp

Suprafața con.totală : 96.00 mp  
Suprafața desf.totală : 166.70 mp

P.O.T. PROPUS: 24 %  
C.U.T. PROPUS: 0.42

S.sp.verde (50%) = 195.5 mp  
S.atei,locuri de parcare, circulații = 99.50 mp

H. cornișă : +1.00 m  
H. coama : +7.78 m



<p>S.C. ARCHITECTURE &amp; GASTRONOMY S.R.L. TEL : 0726.438.525 J40/ 7222/ 2023 CUI:47997174</p>	<p>Titlu proiect: CONSTRUIRE 2 LOCUINTE DE VACANȚA DEMISOL CU PARTER, TIP A FRAME, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI AMENJARE INCINTA</p> <p>Adresa: STR. PLEVNEI, NR. 14, ORAS PREDEAL, JUD BRASOV, N.C. 104114</p>		<p>Proiect nr. 01042024 /2024</p>	
	<p>Proiectat urb. Bodnar-Hromei Cristina</p>	<p>SCARA 1:200</p>	<p>Beneficiari: POPESCU CRISTIAN GABRIEL</p>	<p>FAZA P.U.D.</p>
	<p>Desenat urb. Bodnar-Hromei Cristina</p>	<p>DATA 04/2024</p>	<p>REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE</p>	<p>Pl. nr. 03</p>
<p>Sef proiect urb. Bodnar-Hromei Cristina</p>	<p>Acest document este proprietatea S.C. ARCHITECTURE &amp; GASTRONOMY S.R.L. și nu este permisă reproducerea și nici comunicarea conținutului său fără autorizarea noastră scrisă.</p>			