
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA

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

DOCUMENTATIE IN VEDEREA OBTINERII DE AVIZE

Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA

CONTINUT

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 echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 114 / 6.07.2023

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
4. REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC. 1 : 500
5. REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA	SC. 1 : 500
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	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: 2024
- f) Nr. Proiect 15/ 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrarii 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 / 06.07.2023 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**, inregistrata 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 aprobarea, 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 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 edilitare 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 află la o altitudine de 800-850 m. între Masivul Postăvarul la nord, Masivul Piatra Mare la est și 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.

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

Incadrare in Planul Urbanistic General

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

În planșa 1.0 "Incadrare în Județul Brașov; Incadrare în zonă", scară 1:5000/20000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a Localității Timiș de Sus, în zona periferică a intravilanului aprobat al localității. Localitatea este străbatută de drumul european/ național E60/DN 1 și de cale ferată.

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

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

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

Ca repere urbane și turistice, în vecinătate se regăsesc:

- Cascada Tamina
- Biserica de lemn în stil maramureșan
- Mănăstirea romano-catolică Congregația Iisus
- Peștera de Gheață
- Partea de schi Clabucet, în Predeal

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

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

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

2.3 Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic

Grupa munților 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 Brateiului, ori se continuă pe culmi mai joase spre culoarele de depresiune ale Branului.

Înălțimea reliefului determină etajarea condițiilor de sol, vegetație și climă, rezultând un peisaj armonios și complex.

Forajul executat în zonă a pus în evidență o stratificație corelabilă după cum urmează:

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

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologice - tehnică 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, incepand 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 solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal si 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 plansa nr. 2 "*Situatia existenta*" se poate studia relatia parcelei, din punct de vedere al accesului, cu circulatiile publice din vecinatate:

Traficul in vecinatatea 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 plansa 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:

Proprietari DRUTA IONEL si 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 urmatoarii vecini:

- Nord- Est: proprietate Municipiul Brasov, Nr. Topo 13589/2/2/2/2/2/1/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-Ivona, 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.
Categorica de folosinta a terenului este : *curti constructii*.
Folosinta actuala este teren *neconstruit*.

Relationari intre functiuni

Funciunea 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.

Exista un fond construit important de-a lungul strazii DN1 si incipial 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 panta medie spre mare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelelor edilitare, 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:

- Timişu de Sus-Masivul Piatra Mare
- Timişu de Sus-Cheile Râşnoavei prin Valea Cerbului
- Timişu 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 300 m de amplasament, exista retea de electricitate.

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

Principalele disfunctionalitati identificate sunt:

Nu exista retea de gaz si de canalizare in zona.

2.7 Probleme de mediu

Nu s-au constatat probleme de mediu relevante, iar investitia nu presupune a avea efecte negative asupra mediului.

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona reglementata este libera de constructii. Noile obiective se vor amplasa fara a afecta din punct de vedere al insoririi sau a traficului, loturile invecinate.

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu, nu se ridica 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.

2.7.2. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament

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

Deseurile menajere se vor pre colecta 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.

2.7.3. Evidentierea 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 – torentialitate 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 deplasările terenului, care pot determina aparitia unor fenomene de pierdere locala a stabilitatii terenului.

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

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

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

2.7.5. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona studiata nu se află în zonă protejată sau în zonă de protecție a unui monument istoric.

Zona studiata nu face parte din zone sau arii protejate.

2.7.6. Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Prin propunerile ulterioare, se va avea în vedere potențarea zonei și a cadrului natural în care urmează să se construiască, ținându-se cont de indicii urbanistici și estetici impuși în zonă.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Planul urbanistic Zonal ” **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA**” nu face parte dintre proiectele listate în Anexa 2 din Legea 292/2018- privind evaluarea impactului asupra anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

Conform PUG Predeal, terenul se află în intravilanul localității.

În prezent, amplasamentul este cuprins în UTR 1 *zona unități de cazare și dotări turistice- nereglementat*, iar scopul PUZ este reglementare a zonei.

PUZ-ul intră în categoria planurilor care determină utilizarea unor suprafețe mici/medii la nivel local.

- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va asigura în sistem public - bransament la rețeaua de apă a localității.

Canalizarea menajeră: apele uzate rezultate vor fi colectate și evacuate într-un bazin vidanjabil etans pe amplasament până la realizarea canalizării în localitate.

- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*
Nu este cazul

- e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Prin prezentul PUZ, amplasamentul studiat urmărește să se supună politicilor de mediu la nivel național, comunitar sau internațional, planuri de dezvoltare și strategii de dezvoltare adoptate la nivel național, regional și/sau local.

Prin funcțiunea propusă de cabana turistică, se permite crearea unui posibil cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare.

Programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*
Prin măsurile prevăzute nu apare vreun efect remanent asupra mediului
- b) *natura cumulativă a efectelor;*
Nu este cazul
- c) *natura transfrontieră a efectelor;*
Nu este cazul
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*
Se vor respecta prevederile avizului de gospodărire a Apelor emis de Administrația Bazinală de Apă Brașov
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*
Zona este slab locuită, iar în imediata proximitate nu există locuințe sau construcții realizate
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
 - (i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*
Nu este cazul
 - (ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*
Se vor respecta prevederile avizului de gospodărire a Apelor emis de Administrația Bazinală de Apă Brașov
 - (iii) *folosirea terenului în mod intensiv;*
Nu este cazul
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*
Conform Certificatului de Urbanism nr 114/ 6.07.2023, amplasamentul studiat nu afectează și nu se află în arii protejate naturale.

Nu s-au constatat probleme de mediu relevante, iar investiția nu presupune a avea efecte negative asupra mediului.

2.8 Opțiuni ale populației

Orasul Stațiune Predeal, cu o populație înregistrată la recensământul din anul 2011 de 4.755 locuitori reprezintă unul din polurile regionale din punct de vedere al atracțiilor turistice (partia de schi, biserici și mănăstiri, trasee montane, etc). Datorită preturilor terenurilor din zonă, a accesibilității și a facilităților existente în zonă și a cererii ridicate pe piața turismului, beneficiarul dorește construirea unei cabane turistice.

Documentația de urbanism "**ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANA TURISTICA**" va parcurge procedura de informare și 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.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform Avizului de Oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

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 apropiate 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 compozitie 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 aprobate 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 compozitie 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, constructibil**.

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 remarca 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 imbunatati imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

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

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va asigura din DN 1 catre strada Bradului si se va putea realiza traficul greu in zona.

Se va asigura accesul autospecialelor pentru interventie in caz de incendiu, la cel putin doua fatade.

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 parcare/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.

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 si functiuni 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 definește edificabilul maxim al clădirii propuse pe fiecare lot;
- Se propune realizarea unei construcții în scop cabana turistică;
- Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății:
 - a) retragere de minim 4.00 m față de aliniamentul propus (linia imaginara care desparte domeniul privat de domeniul public) – pe latura sud- estică, conform planșei de reglementari urbanistice;
 - b) retragere minimă de 2.00 m față de limita laterală pe latura de sud- vest a proprietății;
 - c) retragere minimă de 3.00 m față de limita laterală pe latura din nord- est a proprietății;
 - d) retragere minimă de 3.00 m față de limita posterioară a proprietății, pe latura de nord-vest;
- Clădirea propusă pentru cabana turistică va avea toate fațadele tratate ca fațade principale;
- Se propune construirea unei împrejurimi, unde este cazul;
- Se pastrează accesul pe parcela de pe strada Bradului;
- Circulația carosabilă împreună cu zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxurile să nu fie stânjenite (vezi planșa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare).

- Incinta, cu excepția echipamentelor edilitare, a aleilor, construcțiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajează cu spații verzi plantate;
- Se amenajează platforma pentru pre colectarea deșeurilor menajere, la cel puțin 10 m de ferestrele camerelor de locuit;
- În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ pentru:

Parcela CF 102845- DRUTA IONEL SI DRUTA ANDREEA ADRIANA

POT = 35% ;

CUT = 0.75;

Regim maxim de înălțime P+2E+M ,

H max=15.00 m;

Parcela se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de cel puțin 25%.

BILANT TERITORIAL			EXISTENT aferent POT max.		PROPUȘ aferent POT max.	
			SUPRAF	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
UTR 1 nereglementat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, fara reglementari urbanistice	zona construita	-	-	-	-
		parcari, circulatii	-	-	-	-
		spatii verzi	-	-	-	-
		total partial	750	100	-	-
UTR 1 reglementat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, reglementata Regim inaltime P+2E+M POT maxim= 35% CUT maxim= 0,75	zona construita	-	-	262,5	35
		parcari, circulatii	-	-	300	40
		spatii verzi-minim	-	-	187,5	25
		total partial	-	-	750	100
	teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public – largire profil transversal cai de circulatie	total partial	-	-	0	0
TOTAL ZONA STUDIATA			750,0	100	750,0	100

In plansa 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 electrica

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

In prezent, in zona exista o rețea 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 rețeaua stradala din zona, urmand a se face extinderea pana la amplasamentul studiat.

Racordarea rețelei de alimentare cu apă a zonei studiate se va face dintr-o conductă existentă pe str. Bradului dintr-o conductă având diametrul De110mm.

Rețeaua de distribuție propusa va fi tuburi PEID, PN10 cu diametrele De 110 mm, SDR 17,6 având lungimea aproximativa de de L = 350 m. Traseele conductelor

sunt amplasate în zona carosabilă și spațiul verde din fața caselor. Amplasarea conductei propuse se va face pe calea de acces existanta, cf plan H01.

Se vor executa un cămin de vane/reglare a presiunii. Căminul de vane propus pe rețeaua de distribuție vor fi prefabricate cu interior de 2,00 m. Căminele vor fi acoperite cu capac și ramă carosabilă din material compozit rezistent la trafic greu cu închidere antifurt. Căminele vor fi prevăzute cu scară de acces din metal.

Breviar de calcul:

Determinarea necesarului de apă pentru dimensionarea conductei de branșament apă rece s-a făcut în conformitate cu prevederile din STAS 1343-1-2006, STAS 1478/1994 și STAS 1795/1992, în funcție de:

- Destinația clădirii - Cabana turistică
- Număr aproximativ de persoane : 20

1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă se stabilește conform STAS 1478-90, Alimentarea cu apă la construcții civile

Tabel 4, nr. curent 8 (hoteluri și pensiuni) care este de 150 l/zi x 5 camere de 2 locuri = 1500 l/zi (1,5 mc)

$Q_{zi\ max} = 1,5\ mc/zi$

$Q_{zi\ med} = 1,2\ mc/zi$

$Q_{zi\ min} = 0,96\ mc/zi$

• conducta de branșament s-a dimensionat pentru debitul de calcul $Q_{zi\ max} = 1.5\ mc/zi$ pentru care s-a prevăzut o conductă de branșament din țevă de polietilenă PEHD Ø32mm.

Având în vedere că zona este cu potențial de dezvoltare și sunt necesari a se monta hidranți de incendiu pe str. Bradului se impune extinderea rețelei de distribuție apă potabilă cu conducta PEHD DN 110 mm.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețea proprie de canalizare racordată la bazin vidanjabil etans (aprox. 10 mc), amplasat pe parcela proprietate privată a beneficiarului.

Gospodăria comunala

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Proprietarul va încheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare când aceasta va fi disponibilă; deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în puțurile amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Se vor amenaja spațiile verzi ca primul element de protecție 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 poluanti 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 reseaua 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/ imprastiarea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice. Deseurile menajere vor fi precollectate 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 si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirea propusa nu va afecta imaginea zonei prin volumetrie, materiale si 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 si 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 si functional.

6.8 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.

Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

CATEGORII DE COSTURI / ETAPIZARE (plan actiune).

Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in functiuni turistice pentru parcelele de teren amplasate in aceasta zona.

Functiunile turistice existente in zona, nu afecteaza circulatia existenta.

Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a activitatilor vecine.

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape:

-Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului, realizarea drumurilor de acces la parcela, a echipamentelor edilitare si realizarea investitiei propuse – cabana turistica – timp mediu: 1,5 ani .

-Etapa II : realizare imprejmuire teren, amenajarea spatiilor verzi propuse – timp scurt : 6 luni .

Categorii de investitii suportate de catre investitorul privat: toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia priveste si realizarea utilitatilor.

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala: nu este cazul.

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

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ pentru:

Parcela CF 102845- DRUTA IONEL SI 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%.

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 constructii in scop cabana turistica si imprejmuiiri necesare
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi
- interventii asupra retelelor edilitare - extindere retea apa si curent electric
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- extinderea retelei de apa si curent electric pe str. Bradului 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. extindere si brasament retea electricitate si apa
2. construirea cabanei si imprejmuirii propuse
3. 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 vecinatate.

Intocmit,
Urb. Dimitriu Elena

