



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov  
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu  
restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel  
Jud. Braşov, oraşul Predeal, str. Trei Brazi, f.n.  
Proiect nr. 5-24-33

## FOAIE DE GARDĂ

### 1. Inițiator

ARCER REZIDENTIAL SMH S.R.L.

### 2. Denumirea lucrării

Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu restaurant,  
spații servicii, comerț și aparthotel

### 3. Amplasament

Jud. Braşov, oraşul Predeal, str. Trei Brazi, f.n.

### 4. Proiect număr

5-24-33

### 5. Fază proiectare

P.U.Z.

### 6. Proiectant

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov  
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmit:  
Arh. Fintina Elena





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, mun. Braşov  
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: contact@archbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu  
restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel  
Jud. Braşov, oraşul Predeal, str. Trei Brazi, f.n.  
Proiect nr. 5-24-33

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

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

### **B. PIESE DESENATE**

- |  |      |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă                   | U01  |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G.              | U02  |
| ➤ Plan suprapunere planșă AACR             | U03  |
| ➤ Plan situația existentă                  | U1   |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2   |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică               | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară   | U3   |
| ➤ Plan situația juridică                   | U4   |





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov  
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: [contact@arhbv.ro](mailto:contact@arhbv.ro)



Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu  
restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel  
Jud. Braşov, oraşul Predeal, str. Trei Brazi, f.n.  
Proiect nr. 5-24-33

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel
<b>Inițiator:</b>	ARCER REZIDENTIAL SMH S.R.L.
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, oraşul Predeal, str. Trei Brazi, f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	5-24-33
<b>Data elaborării:</b>	06.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: <a href="mailto:contact@arhbv.ro">contact@arhbv.ro</a>

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul oraşului Predeal, f.n., identificat prin C.F. nr. 103853 nr. cad. 103853, în vederea dezvoltării unui complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel.

##### **➤ Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice de servicii și comerț;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Strategia de dezvoltare a orașului Predeal are un orizont de timp până în anul 2025, moment până la care Predealul trebuie să se dezvolte din toate punctele de vedere: turistic, social, economic, cultural. Astfel, prin diversificarea ofertei turistice și valorificarea potențialului, respectiv a tuturor obiectivelor antropice și naturale la cote superioare.

Predealul va deveni o țință turistică pe tot parcursul anului, atât pentru turiști români cât și pentru turiști străini, iar ca urmare a creșterii sale economice, va putea oferi locuitorilor săi condiții pentru un trai decent, acces la servicii publice de calitate și o ofertă variată de locuri de muncă.

**Domeniile de intervenție**

- Turistic-vizează creșterea competitivității stațiunii la nivel național și internațional;
- Economic-vizează creșterea atractivității pentru investitori
- Infrastructura-vizează îmbunătățirea și modernizarea condițiilor de trai
- Social-vizează îmbunătățirea calității vieții și a serviciilor către locuitori și stabilizarea populației prin creșterea și diversificarea locurilor de muncă
- Educativ-îmbunătățirea calității învățământului și a infrastructurii de învățământ
- Sănătate-vizează îmbunătățirea serviciilor de sănătate, a infrastructurii în sănătate și a accesului la servicii de calitate pentru toate categoriile de populație.
- Cultură-vizează punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural, și îmbunătățirea accesului la informații și cultură
- Mediu-vizează protecția, îmbunătățirea calității mediului, protejarea și conservarea biodiversității precum și disocierea creșterii economice de impactul negativ asupra mediului.

**Obiective strategice**

1. Creșterea atractivității turistice prin dezvoltarea domeniului schiabil.
2. Dezvoltarea economiei locale prin diversificarea serviciilor turistice:
  - Crearea unei strategii de atragere a investitorilor străini și promovarea oportunităților de investiții existente;
  - Orizont 2020: Asigurarea de condiții fiscale propice realizării de investiții autohtone sau străine în domeniul turistic.
  - Realizarea de investiții care să creeze noi posibilități de petrecere a timpului liber;
  - Diminuarea sezonality turistice și creșterea atractivității orașului pe perioada întregului an prin crearea de facilitati de agrement comparabile cu cele din stațiunile externe;
  - Definirea și crearea brandului pentru stațiunea Predeal și promovarea acestuia pe piețele internă și externă, inclusiv prin participarea la toate târgurile organizate în domeniu.
  - Găzduirea de evenimente culturale, sportive și de agrement de notorietate la nivel național și internațional;

- Stabilirea unui calendar de evenimente de amploare cu caracter periodic (anual, trimestrial sau lunar) în scopul extinderii sezonului turistic, cu implicarea inclusiv a mediului privat.

- Corelarea necesităților de dezvoltare ale mediului de afaceri cu planurile de investiții ale administrației publice locale

- Dezvoltarea de parteneriate de tip public-privat în vederea dezvoltării și implementării de proiecte investiționale.

3. Creșterea calității vieții populației prin investiții în infrastructură și servicii publice.

4. Dezvoltarea capacității administrative și implicarea comunității în luarea deciziilor.

### **1.3. Surse documentare**

#### **➤ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

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

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

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

#### **➤ Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate, fondul construit include locuințe și spații de cazare turistică. Regimul de înălțime întâlnit în zonă este cuprins între P-P+4E+M.

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

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **➤ Date privind evoluția zonei**

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

#### **➤ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Orașul Predeal se află în partea de sud a județului Brașov, la limita superioară a Văii Prahovei, lângă trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la limita între regiunile istorice Muntenia și Transilvania, la o altitudine medie de 1060m și la o distanță de aproximativ 70km față de centrul Municipiului Brașov. Localitatea are ca delimitări râurile Prahova la sud și Timiș la nord. Orașul este delimitat de 3 masive și anume: Postăvarul, Piatra Mare și Bucegi.

➤ **Potențial de dezvoltare**

Zona studiată se află într-o zonă turistică, astfel ca are un potențial mare de dezvoltare.

**2.2. Încadrarea în localitate**

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în intravilanul orașului Predeal, la o distanță de aproximativ 280 m față de Primăria localității.

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

- la nord: strada Trei Brazi;
- la sud: canal (pârâu);
- la est: Bulevardul Mihail Săulescu (DN1-E60);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 13412/1a/2/24 (teren situat în intravilan, reglementat din punct de vedere urbanistic, având destinația conform P.U.G. de zona de cazare cu dotări turistice și locuințe);

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

Terenul este situat în partea de nord a orașului, la o distanță de aproximativ 750 m de centrul acestuia, aproximativ 500 m față de magazin/supermarket, aproximativ 850 m de Biserică, aproximativ 280 m față de Primărie.

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

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

Se va respecta zona de protecție de 5,00 m față de pârâul necadastrat aflat la sud de amplasament.

Conform avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Brașov, conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitate de depășire de 1%.

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

**2.4. Circulația**

➤ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează atât din strada Trei Brazi (cu lățime cuprinsă între 11,44-13,09 m), cât și din Bulevardul Mihail Săulescu - DN1 (cu lățime cuprinsă între 11,70-15,47 m).

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În vecinătate au fost construite de-a lungul timpului numeroase construcții cu destinația de locuințe respectiv spații de cazare turistică, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de cazare, este la aproximativ 35 m.

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

### **➤ Relaționări între funcțiuni**

Construcția ce se va executa pe amplasament va avea destinația de complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel.

### **➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

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

### **➤ Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile existente în imediata vecinătate se află într-o stare bună, predominând pensiunile, casele de vacanță, locuințe ce au un regim de înălțime cuprins între P și P+4E+M.

### **➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

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

#### Transportul rutier și infrastructura rutieră

Teritoriul administrativ al orașului Predeal este străbătut de două drumuri naționale DN1 și DN73A. De asemenea, pe raza localității se regăsesc traseele a două drumuri comunale, respectiv DC15 (bulevardul Libertății) și DC15A (strada Trei Brazi).

Rețeaua stradală cuprinde, în mare parte, străzi de categoriile III și IV, dar și câteva tronsoane de străzi din categoria II. Artera principală traversează orașul de la sud la nord și este reprezentat de B-dul Mihail Săulescu aflat într-o stare tehnică general bună. Orașul se confruntă cu un deficit de locuri de parcare, în special în centrul localității.

#### Transport feroviar

Orașul Predeal are acces direct la rețeaua feroviară națională, accesul la transportul feroviar având propria gară, care se află la aproximativ 700 m de amplasament.

#### Servicii medicale

Existența unor servicii medicale de calitate este un factor-cheie al calității vieții. Principala instituție care furnizează astfel de servicii este Centrul de permanență Predeal, fiind urmat de Sanatoriul de nevroze Predeal. Numărul personalului medical acoperă nevoile populației în ceea ce privește serviciile medicale primare.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate a zonei studiate nu sunt spații verzi amenajate.

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

Nu se recomandă a se amplasa construcții în apropierea malurilor râului existent pe latura sudică a amplasamentului datorită fenomenelor de eroziune ce apar în timpul perioadelor cu exces de umiditate. În cazul în care se vor amplasa clădiri în această zonă, se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzului existent.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

## **2.6. Echipare edilitară**

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

- **Apă și canalizare**

Conform avizului nr. 10467/2024 emis de RAJA S.A. Constanța și avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Brașov, pe terenul studiat prin P.U.Z. există conductele de distribuție apă Dn. 100 mm OL, Dn. 200 mm OL, căminul de vane CV, colectoarele menajere Dn.160 mm PVC-KG, subdimensionat, Dn. 250 mm PVC-KG și conducta de refulare ape uzate Dn. 90 mm PEHD.

La limita amplasamentului există conductă de distribuție apă Dn. 160 mm PEHD.

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 53084-320.018.049/17.07.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona ce urmează a se reglementa există rețea de distribuție gaze naturale.

Terenul studiat este traversat de o conductă de distribuție gaze naturale pozată subteran, neprotejată catodic.

- **Electricitate**

Conform avizului nr. 7010240607415/21.02.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/joasă tensiune.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. 181/28.06.2024 emis de Digi România S.A., în zonă există rețele de telecomunicații.

Conform avizului nr. 3815/08.07.2024 emis de Vodafone România, operatorul nu deține trasee de FO.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.



## 2.7. Probleme de mediu

### ➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

Cadrul construit existent în Predeal, caracterizat prin diverse tipuri de clădiri – de la locuințe și cabane turistice, la hoteluri și infrastructuri recreative – oferă o imagine clară a tipologiei arhitecturale și a stilului urbanistic specific zonei. Acest cadru construit nu trebuie doar respectat, ci și îmbunătățit, prin propunerea unor noi dezvoltări care să completeze și să extindă armonios structurile existente.

### ➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

### ➤ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

### ➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

La o distanță de aproximativ 364 m se află Mănăstirea Predeal (BV-II-a-B-11743).

### ➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Orașul Predeal, situat în inima Munților Carpați, deține un potențial balnear și turistic remarcabil, datorită peisajelor pitorești, climatului benefic și resurselor naturale abundente. Stațiunea oferă multiple oportunități pentru turismul de agrement și sănătate, incluzând centre spa, trasee de drumeții, pârtii de schi și activități outdoor variate. De asemenea, orașul Predeal beneficiază de un aer curat și ozonat, ideal pentru terapii respiratorii și relaxare, atrăgând astfel vizitatori în căutarea unei experiențe revitalizante și reconfortante în mijlocul naturii.

Orașul Predeal se mândrește cu o serie de obiective turistice deosebite, care completează farmecul natural al zonei. Printre acestea se numără:

- **Mănăstirea Predeal**, un loc de reculegere situat într-un cadru pitoresc, cu o istorie bogată și o arhitectură deosebită.
- **Clădirea veche a Gării Predeal**, un simbol al orașului și un exemplu de arhitectură specifică începutului de secol XX.
- **Monumentul Eroilor**, situat pe drumul spre Pârâul Rece, dedicat eroilor care au luptat în Primul Război Mondial.
- **Cabana Trei Brazi**, un punct de plecare pentru trasee montane și un loc ideal pentru relaxare în natură.
- **Canionul Șapte Scări**, aflat în apropiere, o atracție spectaculoasă care oferă o experiență unică de aventură.
- **Traseele montane spre Masivul Piatra Mare, Postăvaru sau Bucegi**, ideale pentru iubitorii de natură și drumeții.
- **Pârțiile de schi din Predeal**, cum ar fi Clăbucet și Subteleferic, bine întreținute și potrivite atât pentru începători, cât și pentru avansați.

Toate aceste avantaje, alături de diversitatea obiectivelor turistice, fac din orașul Predeal o destinație turistică de top, cu un potențial de dezvoltare semnificativ în sectorul balnear și de agrement.

Conform avizului nr. 44/21.02.2025 emis de Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți, se va respecta legislația în vigoare și prevederile O.P.A.N.T. nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Concluzii ale studiului geotehnic**

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=7_1$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este  $ag = 0.20g$ , conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  de ani; valoarea perioadei de colț este:  $T_c = 0.7s$ , conform P100/2013.

#### **Cadrul geomorfologic și date geologice generale**

Amplasamentul în studiu este situat în partea inferioară a versanților montani, pe un teren în pantă, cu suprafața slab înclinată, delimitat spre sud de un taluz puternic înclinat.

Munții scunzi ai Predealului sunt modelați în depozite de fliș șistos- grezos, de vârstă neocomiană, în constituția cărora intră predominant argile marnoase, marne și șisturi marnoase cu intercalații de gresii slab cimentate, dispuse în bancuri subțiri.

Grosimea acestui orizont litologic depășește 200 m.

În urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură coluvial-deluvială, mai slab consolidată, constituită predominant din pământuri argiloase cu fragmente de pietriș și grohotiș incluse în masa lor.

#### **Date geotehnice**

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub o pătură de umpluturi eterogene, de 1.00 - 1.70 m grosime, a fost întâlnită o lentilă de nisip argilos argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă, cu rare fragmente de grohotiș de mici dimensiuni incluse în masa lui.
- În continuare, de la adâncimile de 1.40 - 1.50 m față de cota terenului, s-a întâlnit un strat de argilă nisipoasă, de culoare cafenie, aflată în stare vârtosă, cu umiditate medie, cu rare fragmente de grohotiș de mici dimensiuni incluse în masa ei.
- De la adâncimile de 2.00 - 3.20 m față de cota terenului, s-a întâlnit o lentilă de nisip argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă, umed, cu rare fragmente de grohotiș de mici dimensiuni incluse în masa lui.

- În continuare, în forajul FG-1, de la adâncimea 3.50 m față de cota terenului, a fost întâlnit un strat de argilă, cafenie, consistentă, iar în forajul FG-3, de la adâncimea de 2.50 m față de cota terenului, a fost întâlnită zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci cu interspațiile umplute cu nisipuri argiloase consistente.

### **Cadrul hidrografic și hidrogeologic**

Pantele slab înclinate sunt caracterizate prin spălare accentuată și șiroir incipientă. Apa subterană în versanți, apare sub formă de infiltrații de pantă, după perioade cu exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, pe suprafața stratelor coezive.

În perioada în care au fost executate, forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel. După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, infiltrații temporare, cu debit scăzut de apă pot să apară sub pătura de umpluturi, deasupra stratelor argiloase, cu permeabilitate scăzută.

### **Date climatice**

Zona amplasamentului are un climat specific de munte, cu ierni reci și veri răcoroase. Temperatura medie anuală este de 4.5°C (iulie: 15°C, ianuarie: -4.5°C).

Nebulozitatea medie anuală este de 6 zecimi. Numărul mediu anual de zile cu cer senin este 60, iar cel de zile cu cer acoperit 110. Cantitatea medie de precipitații este de 900mm/an, cu 145 de zile în mediu cu precipitații și 100 de zile în mediu cu strat de zăpadă, grosimea medie cea mai mare a stratului de zăpadă se înregistrează în prima decadă a lunii februarie: de 30 cm.

**Adâncimea maximă de îngheț** a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.10- 1.20 m.

### **Încadrarea în zone de risc natural**

În zona perimetrului cercetat structura litologică nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Nu se recomandă amplasarea construcțiilor în imediata apropiere a cursurilor de apă neregularizate, datorită fenomenelor de eroziune ce apar în maluri în timpul viiturilor, când debitul și viteza de curgere crește considerabil.

### **Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare**

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcției se vor lua în calcul următoarele date:

Deoarece construcția va avea subsol, se va funda pe straturi cu caracteristici geotehnice net diferite: în partea din amonte fundațiile vor ajunge în zona de alterare a rocii de bază, iar în aval se vor opri în stratul coeziv, argilos.

Deoarece se va funda pe strate cu caracteristici geotehnice net diferite, se va recurge la întărirea și rigidizarea părții inferioare a construcției.

### **Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante**

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpilor  $B = 1.00$  m.

Valoarea presiunii convenționale pentru  $D_f$  minim = 0.50 m (adâncime minimă între pardoseala subsolului și talpa fundațiilor) va fi cuprinsă între 185 kPa și 220 kPa în funcție de consistența și natura terenului de fundare

#### **Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului**

- La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor de precipitații din zona construcției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcției.
- Datorită infiltrațiilor temporare cu debit scăzut de apă ce apar după perioade cu exces de umiditate, pe latura din amonte a construcției se va prevedea o rețea de drenaj ce va fi executată la o adâncime mai mare decât cota pardoselii, dar la o adâncime mai mică decât cota tălpii fundațiilor. Această rețea de dren trebuie să absoarbă și să îndepărteze în mod permanent și cu maxim de eficiență toate apele care pătrund, stagnează și se scurg în zona perimetrului cercetat.
- Nu se recomandă a se amplasa construcții în apropierea malurilor râului existent pe latura sudică a amplasamentului datorită fenomenelor de eroziune ce apar în timpul perioadelor cu exces de umiditate. În cazul în care se vor amplasa clădiri în această zonă, se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzului existent.

#### **Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare**

Săpături cu pereți verticali nesprijiniți și escavații cu adâncime mai mică de 3.00 m se pot executa cu adâncime de până la 0.75 m în cazul terenurilor necoezive sau slab coezive (umpluturi, nisipuri prăfoase, nisipuri diferite, pietrișuri etc.), de până la 1.25 m în cazul terenurilor cu coeziune mijlocie (prafuri, nisipuri argiloase, etc.) și de până la 2.00 m în cazul terenurilor cu coeziune ridicată (argile; normativ C169-88).

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

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

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza din strada Trei Brazi (drum asfaltat) prevăzut pentru trafic greu.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică străzii Trei Brazi în afara zonei reglementate;
- profil cu lățime variabilă cuprinsă între 11,44 - 13,09 m din care 7,75-8,05 m parte carosabilă asfaltată amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare cu lățimi cuprinse între 1,05-2,50m.
- declivitatea terenului este de 4,06° (7,10%) pe o lungime de aproximativ 91,05 m, conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică bulevardului Mihail Săulescu;
- profil cu lățime variabilă cuprinsă între 11,70 - 15,47 m din care 6,66-8,88 m parte carosabilă asfaltată amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare cu lățimi cuprinse între 1,39-4,24 m.
- declivitatea terenului este de 0,45° (0,79%) pe o lungime de aproximativ 76,79 m, conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

Retragerea construcțiilor față de drum:

- minim 3,00 m de la aliniamentul existent

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

Pentru construcțiile comerciale:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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

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

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

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

**Notă:** Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

#### 3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel.

Se vor prevedea zone verzi pe minimum 30% din suprafața parcelei.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

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

#### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren intravilan liber de construcții		100	2360	100
Total			100	2360	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă de servicii și comerț	subzonă aferentă construcțiilor	30	708	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30	708	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40	944	
Total zonă de servicii și comerț			100	2360	100
Total				2360	100

#### 3.5.3. Indicatori urbanistici

##### ▪ **ZSC – zona de servicii și comerț**

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+2E+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 12,00 \text{ m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 16,00 \text{ m}$  față de CTA  
max. S+P cu  $H_{\max.} = 3,20 \text{ m}$  față de CTA pentru anexe.

Retragerea minimă față de limitele parcelei:

- minim 6,00 m, dar cu asigurarea distanței necesare realizării acceselor carosabile și a zonelor de parcare.

- minim  $H/2$  pentru anexe.

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

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 10467/2024 emis de RAJA S.A. Constanța la limita amplasamentului există conductă de distribuție apă Dn. 160mm PEHD.

Presiunea apei este de 6 atm și poate crește accidental. În acest sens se vor lua măsuri de precauție necesare împotriva acestor variații de presiune, prin instalarea de dispozitive corespunzătoare de protecție (aparate de reducere presiune, dispozitive pentru prevenirea loviturilor provocate de forță hidraulică).

Viitoare obiective se vor putea amplasa numai după devierea în domeniul public a conductelor existente pe amplasament, în baza unui proiect tehnic avizat de un proiectant de specialitate.

Conform avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă se va asigura prin branșament la rețeaua de distribuție OL Dn 200 mm, conform avizului nr. 8159/2024 și nr. 10467/2024, eliberate de S.C. Raja S.A. Constanța, care străbate terenul studiat pe latura estică a cestuia. Branșamentul de apă se va realiza cu conducte PEHD De 75 mm.

Având în vedere rețeaua de distribuție apă OL Dn 100 mm care străbate diagonal în prezent proprietatea, pentru a se putea construi, aceasta se va devia în exteriorul parcelei pe latura nordică, în domeniul public, conform Avizului nr. 8159/2024 și nr. 10467/2024 eliberate de S.C. Raja S.A. Constanța. Devierea se va realiza prin intermediul unor conducte PEHD De 110 mm.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 10467/2024 emis de RAJA S.A. Constanța, pe terenul studiat prin P.U.Z. există cămin de vane CV, colectoarele menajere Dn.160 mm PVC-KG, subdimensionat, Dn. 250 mm PVC-KG și conducta de refulare ape uzate Dn. 90 mm PEHD.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajera PVC KG 250mm. În incintă se va realiza o rețea de canalizare menajeră ce se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră stradală.

Conform avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Brașov, apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, se vor descărca liber la nivelul solului cele potențial impurificate, provenite de pe zonele de acces, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Apele din bazin se vor utiliza pentru irigarea zonelor verzi din incinta P.U.Z..

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010240607415/21.02.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/ joasa tensiune.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E420-02 întocmită de SC 66 PRO SRL vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt Tara Bârsei.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. 181 din 28.06.2024 emis de Digi România S.A., în zonă există rețele de telecomunicații.

Execuția lucrărilor se va face, conform avizului mai sus menționat, numai sub asistența tehnică a Digi România S.A..

Conform avizului nr. 3815/08.07.2024 emis de Vodafone România, operatorul nu deține trasee de FO.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale conform avizului nr. 53084-320.018.049/17.07.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

**Notă:** Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

### **3.7. Protecția mediului**

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

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



putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

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

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

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

Conform avizului nr. 30/748 din 17.03.2025 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, deșeurile rezultate din materiale de construcții se vor depozita în locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul și depozitarea fiind suportate de către beneficiar. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Conform avizului nr. 2192/A/28-10-2024 emis de Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov amplasamentul va respecta normele igienico-sanitare și recomandările Ord. M.S. 119/2014 actualizat, privitoare la: separarea funcțiunilor, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora, dotările tehnico-hidro-edilitare (soluții avizate de operatorul apă-canal local RAJA S.A. prin Adresa Comisiei Tehnico-Economice nr. 8159/2024), instituirea zonelor de protecție sanitară față de obiective cu risc, surse de apă/rezervoare de înmagazinare a apei potabile/aducțiuni de apă potabilă, respectarea zonelor de protecție sanitară pentru teritoriile protejate: locuințe (complexul comercial propus se va amplasa la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor, conform art. 5 alin. 1, 2, 3, 4 din Ord. M.S. 119/2014 actualizat sau se va întocmi un studiu de impact).

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații), substanțele poluante și alte nocivități din aer, apă și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare. Se va asigura spațiu pentru gararea și parcare a autovehiculelor (la o distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit); amenajarea platformelor destinate depozitării recipientelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere (la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor); respectarea parametrilor sanitari privind: asigurarea însoțirii corespunzătoare a locuințelor învecinate (faza DTAC); asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, microclimatului.

Se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 actualizat în ceea ce privește suprafețele și volumele minime de aer pentru încăperile de dormit.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

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

#### ▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z., se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de DEER Sucursala Brașov.

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov  
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu  
restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel  
Jud. Braşov, oraşul Predeal, str. Trei Brazi, f.n.  
Proiect nr. 5-24-33

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel
<b>Inițiator:</b>	ARCER REZIDENTIAL SMH S.R.L.
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, oraşul Predeal, strada Trei Brazi, f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	5-24-33
<b>Data elaborării:</b>	06.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

### **Introducere**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

### **I. Dispoziții generale**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48<sup>^</sup>1 alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin

transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47<sup>1</sup>, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

## **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

### Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lăţimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate

#### Legislaţia complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

### **3. Domeniul de aplicare**

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică terenului studiat şi reglementat, situat în intravilanul oraşului Predeal înscris în C.F. nr. 103853 nr. cad. 103853 în suprafaţă de 2360 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus, este situată în intravilanul oraşului Predeal, str. Trei Brazi, f.n. şi este delimitată:

- la nord: strada Trei Brazi;
- la sud: canal (pârâu);
- la est: Bulevardul Mihail Săulescu (DN1-E60);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 13412/1a/2/24 (teren situat în intravilan, reglementat din punct de vedere urbanistic, având destinaţia conform P.U.G. de zona de cazare cu dotări turistice şi locuinţe);

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit**

Pentru zona studiată, care are ca scop dezvoltarea unui complex comercial cu restaurante, spaţii de servicii, unităţi comerciale şi aparthotel, se vor stabili reguli stricte pentru protejarea mediului şi conservarea patrimoniului natural şi construit. Aceste reguli includ conservarea peisajului natural, gestionarea responsabilă a resurselor, protejarea structurilor istorice, integrarea armonioasă în contextul local, asigurarea accesibilităţii şi consultarea atentă a comunităţii locale. Scopul este să se realizeze o dezvoltare durabilă,

care să respecte specificul și frumusețea zonei, contribuind la bunăstarea locuitorilor și la protejarea mediului înconjurător.

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### *Art. 1. Expunerea la riscuri naturale*

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Nu se recomandă a se amplasa construcții în apropierea malurilor râului existent pe latura sudică a amplasamentului datorită fenomenelor de eroziune ce apar în timpul perioadelor cu exces de umiditate. În cazul în care se vor amplasa clădiri în această zonă, se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzului existent.

Se va respecta zona de protecție de 5,00 m față de pâraul aflat la sud de amplasament. Zona de protecție se aplica la construcțiile aflate la nivelul solului, nu și la nivelele superioare (etaje).

Conform avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Brașov, conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitate de depășire de 1%.

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

### *Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice*

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Conform avizului nr. 181 din 28.06.2024 emis de Digi România S.A. se va solicita predare de amplasament la serviciul tehnic DIGI România S.A, iar în apropierea cablurilor de telecomunicații, lucrările de săpătură se vor executa numai manual. Eventualele devieri, protejări, refaceri ale instalațiilor noastre se vor face de către DIGI România S.A. pe cheltuiela beneficiarului, inclusiv daunele datorate nefuncționării rețelei.

Terenul se află în Zona de control R=25.000 m conform Plan "Actualizare P.U.Z. - Aeroportul International Brașov-Ghimbav".

Conform HG 930/2005, cap. VIII, art. 30, alineat "e" și a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare "Apa-Canal Constanța" și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA SA, culoarele de teren de 3 m stângadreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de refulare, reprezintă zonele de protecție și siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform avizului nr. 7010240607415/21.02.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/ joasa tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z., se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LES:

Ord ANRE nr.239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

- Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

- Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

- Pentru LES jt și mt zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m;

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

a) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

### *Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

### *Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

### *Art. 5. Indicatori urbanistici*

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) 
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad C.U.T. = \frac{S_d}{S_p}$$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Conform Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

#### **Pentru ZSC – Zonă de servicii și comerț**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 6. Circulația terenurilor**

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).



Pentru toate categoriile de construcții de turism se vor orienta spre nord spațiile tehnice și anexele.

*Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

*Art. 3. Amplasarea față de aliniament*

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea construcțiilor față de drum:

→ minim 3,00 m de la aliniamentul existent

*Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerea minimă față de limitele parcelei:

- minim 6,00 m, dar cu asigurarea distanței necesare realizării acceselor carosabile și a zonelor de parcare.

- minim  $H/2$  pentru anexe.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

*Edificabilul parcelei:*

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

*Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;

- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Art. 1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În interiorul parcelei vor fi prevăzute drumuri de acces private (pentru trafic greu).

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

##### ➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică străzii Trei Brazi în afara zonei reglementate;
- profil cu lățime variabilă cuprinsă între 11,44 - 13,09 m din care 7,75-8,05 m parte carosabilă asfaltată amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare cu lățimi cuprinse între 1,05-2,50m.
- declivitatea terenului este de 4,06° (7,10%) pe o lungime de aproximativ 91,05 m, conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

##### ➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică bulevardului Mihail Săulescu;
- profil cu lățime variabilă cuprinsă între 11,70 - 15,47 m din care 6,66-8,88 m parte carosabilă asfaltată amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare cu lățimi cuprinse între 1,39-4,24 m.
- declivitatea terenului este de 0,45° (0,79%) pe o lungime de aproximativ 76,79 m, conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

##### **Art. 2. Accesele pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

## **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcția propusă va fi dată în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 10467/2024 emis de RAJA S.A. Constanța la limita amplasamentului există conductă de distribuție apă Dn. 160mm PEHD.

Presiunea apei este de 6 atm și poate crește accidental. În acest sens se vor lua măsuri de precauție necesare împotriva acestor variații de presiune, prin instalarea de dispozitive corespunzătoare de protecție (aparate de reducere presiune, dispozitive pentru prevenirea loviturilor provocate de forța hidraulică).

Viitoarele obiective se vor putea amplasa numai după devierea în domeniul public a conductelor existente pe amplasament, în baza unui proiect tehnic avizat de un proiectant de specialitate.

Conform avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă se va asigura prin branșament la rețeaua de distribuție OL Dn 200 mm, conform avizului nr. 8159/2024 și nr. 10467/2024, eliberate de S.C. Raja S.A. Constanța, care străbate terenul studiat pe latura estică a cestuia. Branșamentul de apă se va realiza cu conducte PEHD De 75 mm.

Având în vedere rețeaua de distribuție apă OL Dn 100 mm care străbate diagonal în prezent proprietatea, pentru a se putea construi, aceasta se va devia în exteriorul parcelei pe latura nordică, în domeniul public, conform Avizului nr. 8159/2024 și nr. 10467/2024 eliberate de S.C. Raja S.A. Constanța. Devierea se va realiza prin intermediul unor conducte PEHD De 110 mm.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 10467/2024 emis de RAJA S.A. Constanța, pe terenul studiat prin P.U.Z. există cămin de vane CV, colectoarele menajere Dn.160 mm PVC-KG, subdimensionat, Dn. 250 mm PVC-KG și conducta de refulare ape uzate Dn. 90 mm PEHD.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajera PVC KG 250mm. În incintă se va realiza o rețea de canalizare menajeră ce se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră stradală.

Conform avizului nr. 10/23.01.2025 emis de SGA Braşov, apele pluviale convenţional curate, provenite de pe acoperişurile construcţiilor proiectate, se vor descărca liber la nivelul solului cele potenţial impurificate, provenite de pe zonele de acces, vor fi colectate printr-o reţea de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de hidrocarburi şi descărcate într-un bazin de retenţie. Apele din bazin se vor utiliza pentru irigarea zonelor verzi din incinta P.U.Z..

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi staţii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010240607415/21.02.2025 emis de Distribuţie Energie Electrică România – sucursala Braşov, în zonă există reţea electrică de distribuţie de medie tensiune/ joasa tensiune.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planşa nr. E420-02 întocmită de SC 66 PRO SRL vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Braşov şi COR mt jt Tara Bârsei.

Atât racordarea la RED a reţelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât şi stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluţie/fişă de soluţie de către Sucursala Braşov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

➤ **Telecomunicaţii: extinderea liniilor de telecomunicaţii, noi amplasamente pentru oficii poştale, centrale telefonice, relee, posturi de radio şi TV, etc.**

Conform avizului nr. 181 din 28.06.2024 emis de Digi România S.A., în zonă există reţele de telecomunicaţii.

Execuţia lucrărilor se va face, conform avizului mai sus menţionat, numai sub asistenţa tehnică a Digi România S.A..

Conform avizului nr. 3815/08.07.2024 emis de Vodafone România, operatorul nu deţine trasee de FO.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz extinderi ale capacităţilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

În zonă există reţea de distribuţie gaze naturale conform avizului nr. 53084-320.018.049/17.07.2024 emis de Distringaz Sud Reţele, racordarea la reţeaua de distribuţie gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcţie de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuţie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

Infrastructura de acces şi utilităţi necesare obiectivului se va realiza concomitent cu obiectivul de investiţii care a generat documentatia de urbanism. Racordările la utilităţi edilitare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

## *Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- max. S+P+2E+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 12,00 \text{ m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 16,00 \text{ m}$  față de CTA
- max. S+P cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 3,20 \text{ m}$  față de CTA pentru anexe.

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la 60 cm față de limitele de proprietate cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

### Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim construcții principale – 4 m

### *Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor*

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii.

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate pentru complexe comerciale, restaurante, spații servicii, aparthotel, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

### *Art. 3. Parcelarea*

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 2360 mp și nu este propus spre parcelare.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi**

### **Art.1. Parcaje**

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

Pentru construcțiile comerciale:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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

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

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

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

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996.

### **Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate**

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de

verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate“, „siguranță în exploatare“ și „securitate la incendiu“, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

#### *Art. 3. Zone verzi și plantate*

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi private.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate de minimum 30%.

#### *Art. 4 Împrejmuiri*

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă.

Modul de realizare a împrejmuirii parcelei se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de maxim 2,00 m.

### **III. Zonificare funcțională**

#### **1. Unități și subunități funcționale**

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

##### **• Zona de servicii și comerț (ZSC)**

##### Funcțiuni admise

Construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat:

- aparthotel
- supermarket
- spații de alimentație publică - restaurante, baruri, cafenele
- comerț
- galerii comerciale non food
- showroom
- servicii profesionale
- panouri publicitare
- anexe (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foișor, magazie pentru ustensile de grădinarit, spații tehnice)

##### Funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni conexe/secundare necesare desfășurării activității cu condiția de a reprezenta max. 40% din suprafața desfășurată a construcției, dar nu mai mult de 600mp suprafață utilă
- birouri
- spații de depozitare

##### Funcțiuni interzise:

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- învățământ gimnazial, liceal și postliceal
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)
- ferme zootehnice
- servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri
- depozități de materiale refolosibile
- activități ce presupun instalații de ardere
- lăcașuri de cult
- hale de producție

#### IV. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei orașului Predeal, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.







**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR  
PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE  
NR. 16711/24.04.2024**

<b>Inițiator</b>	ARCER REZIDENTIAL SMH S.R.L.
<b>Denumirea lucrării</b>	Elaborare P.U.Z. – Complex comercial cu restaurant, spații servicii, comerț și aparthotel
<b>Localizare</b>	Jud. Braşov, oraşul Predeal, strada Trei Brazi, f.n.
<b>Proiect număr</b>	5-24-33

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Realizarea rețelelor edilitare
2. Realizarea acceselor
3. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind racordarea la rețelele edilitare și realizarea acceselor vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelei de la momentul respectiv.

Investiția se va realiza din fonduri proprii.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

