

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **DENUMIRE PROIECT**

P.U.Z. - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ P+1E+M, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI

- **ADRESA**

JUD. BRAȘOV, ORAȘ PREDEAL, Nr. Cad. / Topo. 104040, Nr. Cad. / Topo. 104039

- **BENEFICIAR**

MANOLE FLORIAN, cu domiciliul în Oraș Mizil, Jud. Prahova, Str. Vișinului, nr. 8.
MANOLE ROXANA-FELICIA

- **PROIECTANT GENERAL**

SC IN2ARCHITECTS SRL

- **DATA ELABORARII**

FEB. 2024

1.1 Obiectul lucrării:

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de 1.113 mp. + 283 mp., suprafața care a generat P.U.Z.-ul, situat în JUD. BRAȘOV, ORAȘ PREDEAL - Nr. Cad. / Topo. 104040, Nr. Cad. / Topo. 104039, aparținând proprietarilor: MANOLE FLORIAN și MANOLE ROXANA-FELICIA, conform Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 1036, din 09/08/2022.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune Construirea unei pensiuni turistice P+1E+M, parcări, împrejmuire și utilități, cu dotările și amenajările aferente acesteia.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premise de dezvoltare, zona turistică cu dotări aferente având actualmente o tendință de extindere. Orașul Predeal atrage anual peste 150.000 de turiști, fiind una dintre cele mai importante destinații turistice din România. Este orașul situat la cea mai mare altitudine din România (1.030–1.110 m).
2. Terenurile sunt amplasate în partea de nord-vest a intravilanului orașului Predeal, accesul la proprietate făcându-se din 2 drumuri situate perpendicular, Str. Avram Iancu (profil 10,50m), care separă cele două loturi și Str. Avram Iancu (profil 4,00m existent, neamenajat) la vest de Lotul 1. Lotul 2 se învecinează la nord-est cu Bd. Mihail Săulescu.
3. Executarea construcțiilor se face cu forță de muncă și materiale produse în România
4. Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

S.C. IN2ARCHITECTS S.R.L.

Strada Fabrica de Chibrituri, Nr. 13-15, Sector 5, Bucuresti, R.Com: J40/16190/2023; CUI: RO 48709229

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

Folosința actuală a terenului - teren intravilan curți construcții în suprafață de **1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.)** (terenul este liber de construcții)

Surse documentare:

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:**

- Planul de Amenajare Teritorial Național (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT între 1994-2001
- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov - elaborat de UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM "ION MINCU" - BUCUREȘTI, în anul 2002
- Studiul privind probleme ale dezvoltării urbane în teritoriu – cazul zonelor periurbane ale orașelor mari – studiu de caz Brașov, Sursa : PR. Nr. 54/1994 , URBIS ‘
- P.A.T.J. – BRASOV Secțiunea Căi De Comunicație, S.C. BRASOV S.A., 1997.
- Planul Urbanistic General al orașului Predeal, elaborat de S.C. PROIECT BRASOV S.A. - aprobat de către Consiliul Local Predeal cu HCL nr. 87/2000, prelungit prin HCL nr. 352/21.12.2023.
- Studiul geotehnic întocmit de ing. de specialitate.

- **Surse de informații utilizate, date statistice**

- Documentațiile cadastrale ale terenului studiat;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Brașov și Primăria Predeal;
- Date culese de proiectant în teren.

- **Baza topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră.

- **Metodologia utilizată**

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la bază:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 50/1991(republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- Legea fondului funciar(nr. 18/1991, republicată)

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr.33/1994)
- Ordonanta de urgenta 195/2005 privind protectia mediului (actualizata)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentrua aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr.213/1998)
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism-actualizata
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național
- Codul Civil
- Ordinul comun nr. 214/RT/16N/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

CAPITOLUL 2: SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Încadrarea în teritoriu și localitate

Predeal este un oraș în județul Brașov, la limita între regiunile istorice Muntenia și Transilvania, format din localitățile componente Pârâul Rece, Predeal (reședința), Timișu de Jos și Timișu de Sus. Este orașul situat la cea mai mare altitudine din Romania (1.030-1.110 m).

Orașul Predeal este așezat în sudul județului Brașov, la limita superioară a Văii Prahovei, în trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la altitudinea de 1.110 m. Este cea mai importantă trecătoare între Muntenia și Transilvania. Este orașul la cea mai mare altitudine din Romania, la 25 de km de Brașov și 140 de km de București.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Predeal se ridică la 4.020 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.755 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,61%), iar pentru 14,68% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (78,66%), cu o minoritate de romano-catolici (3,16%), iar pentru 16% nu se cunoaște apartenența confesională.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Coordonatele Predealului sunt 45°30' latitudine Nordică și 25°26' longitudine Estică. Localitatea se învecinează cu mai multe orașe, astfel: în sud cu orașul Azuga, în sud-vest cu orașul Bușteni, în nord-vest cu orașul Râșnov iar la nord cu Municipiul Brașov. Predealul este așezat pe Valea Prahovei, lângă trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la altitudinea de 1.060m, într-o trecătoare între Muntenia și Transilvania. Localitatea are ca delimitări râurile Prahova la sud și Timiș la nord. Orașul este delimitat de 5 masive: Postăvarul, Piatra Mare, Bucegi, Baiului și Fetifoi. Până la Unirea de la 1 decembrie 1918, Predeal a fost localitatea de frontieră a Regatului României cu Împărăția habsburgică, clădirea postului de granițeri mai existând și astăzi.

Orașul este străbătut de două drumuri naționale, respectiv DN1 și DN73A. De asemenea, pe raza localității se regăsesc traseele a două drumuri comunale, respectiv DC15 (Bulevardul Libertății) și DC15A (Strada Trei Brazi).

- **Condiții climatice**

Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive.

Orașului Predeal are un Climat montan cu veri racoroase (temperatura medie în iulie este de 15° C) și ierni friguroase (media lunii ianuarie este sub -5°), caracteristici ce au transformat această localitate într-o importantă stațiune turistică la nivel național.

Temperatura medie anuală este de 5° C și media precipitațiilor de 1000 mm anual. Stratul de zăpadă durează peste 100 zile anual.

Numărul de zile cu ninsoare: 20-25 zile/an.

Numărul de zile cu strat de zăpadă 70,8 zile cu o grosime medie de 12,9 cm.

Direcțiile, frecvența și vitezele medii ale vânturilor:

- La Brașov, frecvențele cele mai mari se înregistrează pe direcțiile NV (15,2%), V (11,5%) și NE (11,3%);
- Frecvența medie anuală a calmului este deosebit de mare la Brașov (43,0%);
- Vitezele medii anuale sunt mai mici în sect. depresionar (sub 3,0 m/s);
- Către sfârșitul iernii și începutul primăverii, în sect. depresionar bate destul de neregulat, dinspre munte, un vânt cu caracter de föhn denumit Vântul Mare.

- **Considerații asupra amplasamentului**

Amplasamentul viitoarei lotizări se află poziționat în intravilanul Orașului Predeal, în zona de nord-vest, mărginit la nord-vest de Hotel Rozmarin, la nord-est de Bd. Mihail Săulescu, la vest și sud-vest de Str. Avram Iancu iar la sud și sud-est de teren proprietate privată.

Terenul care generează PUZ este cuprins în U.T.R. 4 – zona complexuri turistice cuprinzând hoteluri și vile, având o suprafață totală de 1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.). Cele două loturi sunt separate de Str. Avram Iancu – drum existent asfaltat care asigură accesul către Hotel Rozmarin.

Vecinătăți (Lot 1 + Lot 2):

- la nord-vest: Nr. Cad. 103668 - Hotel Rozmarin
- la nord-est: Bulevardul Mihail Săulescu (profil 12,00m drum asfalt)
- la sud-vest: Str. Avram Iancu (profil 4,00m drum asfalt)
- la sud-est: teren proprietate privată – Hotel Cirus

- **Circulația**

Amplasamentul este deservit de Str. Avram Iancu – drum existent asfaltat 10,50m care separă cele două loturi și asigură accesul către Hotel Rozmarin și de Str. Avram Iancu – profil existent neamenajat 4,00m (la vest și sud-vest).

Căile publice de acces (Str. Avram Iancu – profil 10,50m) au fost modernizate de către administratorul drumului iar din suprapunerea cadastrală rezultă suprafețe care se cedează domeniului public pentru acest scop, rezultând un profil final de 10,50 m.

Suprafețe cedate: 91,87 mp. IE 104039 (Lot 1) și 2,13 mp. IE 104040 (Lot 2)

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

Suprafata totală = 94,00 mp.

Terenul studiat are acces la drumurile publice:

- Bd. Mihail Săulescu (profil 12,00 m și profil 13,50 m existent, drum asfalt)
- Str. Avram Iancu (profil 10,50m existent, drum asfalt)
- Str. Avram Iancu (profil 4,00m neamenajat)

Terenul va beneficia de circulatii interioare (carosabile+pietonale, parcaje, spatii de manevră). Pentru aprovizionare și rezolvarea circulației vor fi prevăzute accese carosabile de 6,00m.

În partea de Vest si Sud-Vest terenul este deservit de un drum suplimentar, Str. Avram Iancu cu profil de 4,00m neamenajat, drum asfalt.

- **Zone expuse la riscuri naturale**

Analiza efectuată la nivelul județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă
- Nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial
- Conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8”(MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_s=0,20$ și $T_c=1,5$ sec.

- **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații a orașului Predeal se compune din centrale de telefonie care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

2.7 Probleme de mediu

Sursele de poluare a mediului înconjurător din teritoriul administrativ Predeal este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de probleme specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto/feroviară, în special de-a lungul marilor artere.

La poluarea atmosferei participă și surse imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport local și unitățile cu profil agro-zoo, groapa de gunoi.

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

- **Calitatea solului**

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcțiunea de pensiune turistica P+1E+M, parcuri, împrejurire și utilități nu va afecta calitatea solului.

2.8 Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- Situația precară a căilor de comunicație la nivel local
- Lipsa multor dotări necesare
 - **În mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt:**
- Starea drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi adus la nivelul cerințelor

2.9 Dezvoltările pe terenurile care fac obiectul documentației P.U.Z. sunt:

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume:

- reglementări de construire pe parcelele studiate
- realizarea exproprierii în cazul suprapunerii cadastrale din care au rezultat suprafețe care se cedează domeniului public în urma modernizării de către administratorul de drum a căilor publice de acces (Str. Avram Iancu) și construirea unei pensiuni turistice P+1E+M, parcuri, împrejurire și utilități;
- crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor;

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3.- Surse documentare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

- **Alegerea amplasamentului**

Amplasamentul este situat în intravilanul Orașului Predeal, având nr. cad. 104040 în suprafață de 283 mp. și nr. cad 104039 în suprafață de 1.113,00 mp.

Criteriile avute în vedere pentru amplasarea imobilelor au fost:

- amplasamentul este situat în intravilan și există tendința de dezvoltare în această zonă.

- **Prevederi ale Planului Urbanistic General**

T - Zona unităților de turism conform PUG aprobat - U.T.R. 4 - Se propune construirea unei pensiuni turistice P+1E+M, parcuri, împrejurire și utilități.

U.T.R. 4 – ZONA COMPLEXURI TURISTICE CUPRINZÂND HOTELURI ȘI VILE

- Zona de complexe turistice cuprinzând hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus și vile

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

-Delimitare: U.T.R. 4 este situată în partea de nord a localității, între limita intravilanului la NV, DN 1 (Bd. M. Săulescu), la NE și str. Trei Brazi.

Coeficientii POT, CUT, Hmax. cornișă pentru această funcțiune sunt: POT=max 35%, CUT=max.1,0, Hmax. cornișă=9,00m,;

Amplasamentul se învecinează la nord-vest, sud-vest și sud-est cu U.T.R. 4 – zona complexuri turistice cuprinzând hoteluri și vile - zona de complexe turistice cuprinzând hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus și vile. La nord-est se învecinează cu U.T.R. 4b – zonă destinată construirii unor case de vacanță.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Prin realizarea investiției se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației existente în zonă. Totodată, se vor înființa noi plantații pentru crearea unui ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

3.4 Organizarea circulației și acceselor

Accesul la ansamblu este realizat în prezent din Str. Avram Iancu (profil 10,50m) – drum existent asfaltat care separă cele două loturi și asigură accesul către Hotel Rozmarin și prin Str. Avram Iancu (profil 4,00m) – profil existent neamenajat (la vest și sud-vest).

Pornind de la documentația P.U.G. și cerința legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr.50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, au rezultat profile de drumuri:

- Bulevardul Mihail Săulescu - profil 13,50m și profil 12,00m
- Strada Avram Iancu - profil 10,50m
- Strada Avram Iancu - profil 4,00m neamenajat

Drumul de acces la lotizare va fi racordat la toate drumurile publice cu raze $R=6,00m$, la nivelul bordurii carosabilului.

Parcarea autoturismelor: se va face la nivelul solului, pe dale betonate, în incintele loturilor astfel:

- Nr. Cad. / Topo. 104039 – Lot 1 – 4 locuri de parcare
- Nr. Cad. / Topo. 104040 – Lot 2 – 6 locuri de parcare (parcare amenajată)

Total locuri parcare: 10 locuri cu dimensiunile 2,50 x 5,00m.

Lot 1 (Nr. Cad. / Topo. 104039) va beneficia de 4 locuri de parcare cu dimensiunile de 2,50 x 5,00m și Lot 2 (Nr. Cad. / Topo. 104040) va beneficia de 6 locuri de parcare care deservește construcția propusă, pensiune turistică cu regim de înălțime P+1E+M.

S.C. IN2ARCHITECTS S.R.L.

Strada Fabrica de Chibrituri, Nr. 13-15, Sector 5, Bucuresti, R.Com: J40/16190/2023; CUI: RO 48709229

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

Este interzisă stationarea/parcarea autoturismelor pe drumurile publice, pe drumul de acces la loturi sau în fața accesului la lot.

3.5. Bilanț teritorial reglementat

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IE 104039 (LOT 1)			
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	SUPRAFATA ANALIZATA	1.113,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	91,87	8,25
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	1.021,13	91,75
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	357,40	35,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	357,40	35,00
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	306,33	30,00
4	SUPRAFATA TEREN RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	1.021,13	100,00

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IE 104040 (LOT 2)			
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	SUPRAFATA ANALIZATA	283,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	2,13	0,75
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	280,87	99,25
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	98,30	35,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	98,30	35,00
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	84,27	30,00
4	SUPRAFATA TEREN RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	280,87	100,00

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

3.6. Intravilanul propus, Bilanț teritorial propus

BILANT TERITORIAL CONFORM PROPUNERE MOBILARE URBANA - IE 104039 (LOT 1)			
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	SUPRAFATA ANALIZATA	1.113,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	91,87	8,25
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	1.021,13	91,75
1	CONSTRUCTII + ANEXA PISCINA (max. 35,00%)	252,35	24,71
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	271,55	26,59
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	497,23	48,70
4	SUPRAFATA TEREN RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	1.021,13	100,00

BILANT TERITORIAL CONFORM PROPUNERE MOBILARE URBANA - IE 104040 (LOT 2)			
NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp.)	VALOARE PROCENTUALA %
1	SUPRAFATA ANALIZATA	283,00	100,00
2	SUPRAFATA CEDATA DOMENIU PUBLIC - DRUMURI	2,13	0,75
3	SUPRAFATA TEREN RAMASA PENTRU CONSTRUCTII	280,87	99,25
1	CONSTRUCTII (max. 35,00%)	0,00	0,00
2	CIRCULATII PE LOT (ALEI, PLATFORME, PARCAJE)	180,87	64,40
3	SPATII VERZI - GRADINI PE LOT (min. 30%)	100,00	35,60
4	SUPRAFATA TEREN RAMASA DUPA CEDARE DRUMURI	280,87	100,00

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului în suprafață de 1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.)

Întrega suprafață este destinată construire pensiune turistică P+1E+M, parări, împrejurire și utilități.

3.7 Zonificare funcțională pentru zona studiată este: T - Zona unităților de turism

Suprafață totală 1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.), în care se disting următoarele subzone:

- U.T.R. 4 – zona de complexe turistice cuprinzând hotelurile Orizont, Rozmarin, Cirus și vile
- Circulații - străzi carosabile și zone de protecție a lor
- Categoriile de intervenție urbanistice
 - Pensiune turistică P+1E+M, parări, împrejurire și utilități

- amenajarea căilor rutiere – acces auto în cadrul zonei si pe lot

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI

Rh = P+2E

POT maxim = 35%

CUTmaxim = 1,0

Hcornișă = 9,00m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **Variabil: 5,98m – 7,63m** față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 10,50m). – Lot 1
- **min 4,00m** față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 4,00m). – Lot 1
- **Variabil: 4,53m – 4,74m** față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 10,50m). – Lot 2

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nr. Cad. / Topo 104039 (LOT 1):

- la nord: retragere var. 5,98m – 7,63m, față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 10,50m).
- la vest: retragere 4,00m, față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent neamenajat 4,00m).
- la sud: retragere H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,00m, față de teren proprietate privată – Hotel Cirus
- la sud-est: retragere H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,00m, față de teren proprietate privată – Hotel Cirus

Nr. Cad. / Topo 104040 (LOT 2): - parcare 6 locuri

- la nord-vest: retragere H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,00m, față de Nr. Cad. 103668 - Hotel Rozmarin
- la nord-est: retragere var. 4,53m – 4,74m, față de aliniamentul Bulevardului Mihail Săulescu (profil existent 12,00m).
- la sud: retragere 2,00m, față de aliniamentul Străzii Avram Iancu (profil existent 10,50m).

3.7. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

- **Alimentarea cu apă potabilă**

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă a orașului din dreptul amplasamentului.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi directionate către rețeaua existentă a orașului din dreptul amplasamentului.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, considerate conventional curate, se vor descărca direct la teren pentru udarea spațiilor verzi.

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un alt separator de hidrocarburi SH exterior, iar apoi vor fi colectate în bazin de retenție, cu capacitatea $V = 40$ mc, de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă – eliberare controlată la teren.

- **Alimentarea cu energie termică și gaze naturale**

Încălzirea se va face cu centrale termice individuale, alimentate cu combustibil gazos din rețeaua existentă.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru noii consumatori se poate realiza prin intermediul extinderii rețelei existente, conform aviz deținător rețea.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

- **Iluminatul public**

Se va prevedea iluminat stadal amplasat pe drumurile adiacente.

- **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarea investiție, pentru a asigura legături telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua națională va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate și care va fi avizat de către deținătorul rețelei.

3.8. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- impact ce are loc în timpul construcției imobilelor
- impact ce are loc în timpul exploatării acestora

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomot și emisia de agenți poluanți nu sunt semnificativi și se vor încadra în normele existente.

- **Poluarea aerului**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare

Efectul produs de autovehicule ce asigură transportul persoanelor în cadrul ansamblului și cele ce asigură aprovizionarea dotărilor aferente este redus.

• Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră provin din:

-Transportul rutier- prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc.

• Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

• Poluarea solului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente

Definitiv la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului.

Faza de exploatare

- poluarea cu apă: ape uzate menajere - pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- acumularea de zăpadă: configurarea terenului poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incintă.
- poluarea chimică: nu se vehiculează substanțe chimice
- poluarea radioactivă: nu se vehiculează materiale radioactive
- poluarea biologică: se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deșeurile

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri ce rezultă din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orașului Predeal.

Faza de exploatare

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în europubele așezate pe o platfotmă betonată special amenajată, și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate a Orasului Predeal în baza unui contract de prestări servicii.

- Afectarea biodiversității - nu este cazul

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția pensiunii nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare a halelor asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare

În perioada de exploatare curentă a clădirilor noi din cadrul ansamblului concentrațiile de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibile, cele mai drastice pentru protecția vegetației sezoniere perene.

- **Arii protejate**

În zona afectată de investiție nu se găsesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic și social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasările de populație, perturbări a alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursă individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

- **Zone de risc natural- alunecări de teren și inundații**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic realizat de ing. de specialitate, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren:

- terenurile sunt stabile (relief montan, teren în pantă)
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziuni
- terenurile nu prezintă riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații aferente investiției va cuprinde două tipuri de plantații:

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

C-14/feb.2024 - MEMORIU GENERAL

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei (min. 30%).
- plantații de aliniament de-a lungul arterelor de circulație din cadrul incintei (cu rol de protecție împotriva înzăpezirii și umbrire).

3.9. Proprietatea asupra terenurilor

- teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - 1.396 mp. (1.113 mp. + 283 mp.) din care vor fi cedate domeniului public, cu titlu gratuit, suprafețe rezultate din suprapunerea cadastrală ca urmare a modernizării căilor de acces (Str. Avram Iancu) de către administratorul drumului rezultând un profil final de 10,50 m, conform planșei de Reglementari urbanistice și Regim juridic.
- Partea de teren ce va fi cedată de către proprietarul terenului studiat, care a fost necesară pentru lărgirea Străzii Avram Iancu - va intra în Administrarea Domeniului Public.

Suprafețe cedate: 91,87 mp. IE 104039 (Lot 1) și 2,13 mp. IE 104040 (Lot 2)
Suprafața totală = 94,00 mp.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul P.U.Z.-ului se înscrie în propunerile PUG Predeal. Acest obiectiv se înscrie în tendința de extindere a zonei cu grad redus de urbanizare care se află în vecinătate.

Realizarea investiției și a dotărilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului aprobat și avizat):

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivul pensiune turistică P+1E+M, pe baza unui program de dezvoltare
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Pe baza analizelor și a propunerilor de amenajare ale prezentului PUZ, se pot trage următoarele concluzii:

- Crearea de noi locuri de muncă pe durata execuției, cât și pe durata exploatării.
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va face în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul P.U.Z. și în conformitate cu Regulamentul local de urbanism aferent, parte integrantă a prezentului P.U.Z.

Beneficiar: **MANOLE FLORIAN ȘI MANOLE ROXANA-FELICIA**

Integrarea investitiei in zona

Sub aspect ecologic, prin exploatarea imobilelor nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului, și nici a apelor freatice.

Capacități de transport admise:

- Greutatea maximă admisă: 3,5 tone
- Lungimea maximă admisă: 12m
- Tipuri de mașini: autovehicule, remorci

Investiția nu are un impact negativ asupra zonei.

Consecințe economice și sociale

Proiectul de investiții propus a fi realizat constituie un proiect cu o utilitate publică, pentru locuitorii din Predeal, Orașul Predeal fiind o importantă stațiune turistică - turismul reprezintă principalul sector economic din localitate. Necesitatea și oportunitatea acestor noi activități constă în crearea unor noi unități mici pentru cazare, cu asigurarea unor standarde superioare. Problema dezvoltării durabile a turismului se pune și în contextul în care cea mai mare parte a atracțiilor turistice din localitate sunt obiective turistice naturale, dezvoltarea turismului necesitând să survină în concordanță cu dezideratul protejării acestora.

Categorii de costuri

a) Realizarea rețelilor de utilități

Toate costurile privind rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

c) Realizarea investitiei:

Toate costurile privind realizarea imobilelor vor fi suportate de către beneficiar.



INTOCMIT

Urb. Alina DRĂGAN

Arh. Ana-Maria ȘERBAN