

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE P.U.Z. – ZONA LOCUIRE: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.Z. – ZONA LOCUIRE:

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

- Amplasament: CF nr. 102809, CF nr. 102801, CF nr. 102800, CF nr. 102986
jud. Brasov, orasul Predeal, localitatea Timisul de Sus
- Beneficiar: RUCAREANU SERGIU
VOICA CONSTANTIN FLORIN
PANCIU VASILE
MERCUSEV ROMAN
- Proiectant: L.H.P. ARHITECTURA S.R..L
- Faza de proiectare : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
- Numar proiect: U10 / 2025
- Data elaborarii : IULIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrarii este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitarile enuntate in Certificatul de Urbanism nr. 109 din 01.07.2025 prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenurile care au generat PUZ au suprafata de 3844 mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de urbanism nr. 109 din 01.07.2025
- PUG orasul Predeal
- Reglementare tehnica “ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenurile pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul localitatii Timisusl de Sus, judetul Brasov in zona denumita Poiana lui Manole.

Accesul principal se realizeaza din strada Bradului cu acces din DN1 – drumul de legatura dintre orasul Brasov si orasul Predeal. Acest drum este nemodernizat, fiind nivelat, compactat si acoperit cu pietris. Un sistem de rigole naturale asigura scurgerea apelor pluviale in profil longitudinal, de la sud la nord, in emisarul invecinat Paraul Timisului.

Fondul construit al zonei este reprezentat in mare parte de unitati de cazare si dotari turistice dar si locuinte individuale. Exisita o pondere mare in zona a terenului neconstruit , nefolosit in prezent.

Zona prezinta o tendinta de urbanizare, caracteristica periurbanului.

In aceasta zona nu au existat constructii, fiind o zona noua care s-a extins dupa anul 2000, majoritatea documentatiilor de urbanism din zona fiind realizate dupa aceasta data.

Dezvoltarea acestei zone este sustinuta de amplasamentul aeroportului Brasov(Ghimbav), aflat in apropiere, precum si de dispunerea zonei intre orasul Brasov si orasul Predeal. Acestea vor crea o presiune de dezvoltare , in special din punct de vedere al turismului si serviciilor, avand un rol polarizator pentru intreaga zona.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în intravilanul orasului Predeal, localitatea Timisul de Sus, jud.Brasov, în partea de est, între raul Timisul Secla la vest si strada Bradului la est și se învecinează:

- pe latura nord cu teren proprietate de stat
- pe latura est cu teren proprietate de stat
- pe latura sud teren proprietate privata
- pe latura de vest strada Bradului.

2.3. CIRCULATIILE:

Singurele circulatii din zona sunt strada Bradului drum de macadam si starda Tractorului, partial asfaltata , amandoua cu acces din drumul principal DN1 care se afla la marginea de nord vest a zonei studiate.

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai mici de 3 m.

Bilant territorial:

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU

ZONA DE STUDIU	5 651.78 mp
TERENURI REGLEMENTATE	3 844 mp
CONSTRUCTII EXISTENTE	0.00 mp
CIRCULATII EXISTENTE	571.79 mp
TEREN NEAMENAJAT	1235.99 mp

BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA DE STUDIU

ZONA DE STUDIU	5 651.78 mp
TERENURI REGLEMENTATE	3 844 mp
CIRCULATII AUTO PROPUSE	757.14 mp
CIRCULATII PIETONALE PROPUSE	324.47 mp
ACCESE AUTO	93.15 mp
SPATIU VERDE PUBLIC	633.02 mp

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

Solutia de alimentare cu apa a obiectivelor propuse se va asigura in sistem privat, prin bransament avand drept surasa reseaua stradala din zona, urmand a se face extinderea pana la amplasamentul studiat.

Racordarea retelei de alimentare cu apa a zonei studiate se va face dintr-o conducta existenta pe str. Bradului cu diametrul De63mm care trece prin fata terenului.

Solutia finala de racordare la reseaua de apa se va face in urma obtinerii avizului de la compania SC RAJA SA.

Canalizarea .

În prezent, zona studiată nu este echipată cu rețea publică de canalizare menajeră, neexistând posibilitatea racordării construcțiilor propuse.

Având în vedere stadiul actual de dezvoltare al zonei și densitatea redusă a construcțiilor, cat si polulatia redusa a orasului Predeal care conform Directiei Judetene de Statistica Brasov la 01.01.2023 avea un numar de 4589 locuitori, astfel realizarea unei rețele centralizate de canalizare in zona nu este justificată în această etapă din punct de vedere tehnico-economic.

În consecință, se propune utilizarea unor **sisteme individuale de colectare a apelor uzate**, respectiv **bazine etanșe vidanjabile**, dimensionate corespunzător și realizate conform normelor tehnice în vigoare.

Soluția propusă este conformă cu prevederile Legea nr. 241/2006, HG nr. 188/2002 și Ordinul nr. 119/2014, fiind permisă în zonele în care nu există sisteme centralizate de canalizare.

Exploatarea bazinelor se va realiza în condiții controlate, prin vidanjarie periodică realizată de operatori autorizați, fără afectarea solului sau a pânzei freatice.

La realizarea rețelei publice de canalizare, toate construcțiile se vor racorda obligatoriu la aceasta.

Alimentarea cu energie electrica.

În zona de amplasament la aproximativ 100m a obiectivului exista retea electrica de distributie de medie tensiune/ joasa tensiune, iar noile bransamente se vor face ingropat conform avizului DEER.

Alimentare cu căldură.

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice. În același timp, se va avea în vedere și posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă conform legii nr. 372/2005 cu modificările ulterioare privind performanța energetică a clădirilor.

3.4 PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură și are următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să depoziteze deeurile controlat, respectând toate normele sanitare;
- să organizeze suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform H.G. 525 / 1996 republicată;
- să respecte condițiile din Decizia Etapei de Încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Braşov și Avizul de Gospodărire al Apelor emis de S.G.A. Braşov.

Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă fasii verzi de protecție (plantații de aliniament).

Deseurile menajere se vor colecta în containere amplasate pe o platformă specială la accesul carosabil și vor fi evacuate prin grija unității responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafața minimă de spații verzi pentru fiecare parcelă în parte va fi de min.25%.

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate privată de interes local situate în intravilan.

3.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE ANALIZA FACTORILOR DE RISC

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapă I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar .

Etapă II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori.

Etapă III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.7. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Funcțiunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incendiului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila în cazurile situatiilor de urgenta.

3.8 MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Propunerile urbanistice promovate prin prezentul PUZ sunt corelate cu caracterul existent al zonei și cu tendințele de dezvoltare ale acesteia, asigurând o integrare coerentă în cadrul construit și natural.

Funcțiunea de locuire individuală propusă este compatibilă cu utilizările existente din vecinătate, unde se regăsesc locuințe individuale și unități de cazare de mică capacitate, specifice unei zone cu caracter turistic și rezidențial. Regimul de înălțime redus și indicatorii urbanistici propuși (POT, CUT) sunt în concordanță cu specificul zonei, evitând apariția unor volume construite disproporționate.

Implantarea construcțiilor pe parcelă respectă retragerile minime și asigură o relație echilibrată față de limitele de proprietate și față de spațiul public. De asemenea, se menține un procent semnificativ de spații verzi, contribuind la păstrarea caracterului natural al amplasamentului.

Accesul și organizarea circulațiilor sunt corelate cu rețeaua existentă, fără a genera disfuncționalități majore, iar soluțiile de echipare edilitară sunt adaptate stadiului actual de dezvoltare a zonei.

Prin ansamblul reglementărilor propuse, se asigură o dezvoltare controlată și armonioasă, în continuitate cu structura urbană existentă și cu respectarea cadrului natural.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul nu este construit si se afla intr-o zona cu cadru natural deosebit.

Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari de locuinte si unitati de cazare.

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

Tinand cont cadrul natural si de dezvoltarea pana in prezent a zonei, precum si a reglementarilor din documentatiile de urbanism se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de locuinte individuale.

Consecințe economice și sociale la nivelul UTR-ului

Implementarea reglementărilor urbanistice propuse prin PUZ, generează efecte favorabile asupra dezvoltării economice și sociale a zonei, prin valorificarea unui teren neutilizat și integrarea acestuia în dinamica de dezvoltare a localității.

Din punct de vedere economic, dezvoltarea zonei conduce la creșterea valorii terenurilor și la stimularea investițiilor private în sectorul construcțiilor, serviciilor conexe și utilităților edilitare. Realizarea infrastructurii de acces și a echipării edilitare, contribuie indirect la dezvoltarea economică a zonei și la crearea de locuri de muncă în fazele de execuție și exploatare. Totodată, noile construcții vor genera venituri suplimentare la bugetul local prin taxe și impozite.

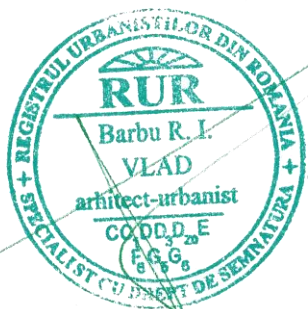
Din punct de vedere social, propunerea contribuie la diversificarea fondului de locuire și la creșterea atractivității zonei pentru rezidenți permanenți sau utilizatori sezonieri, în corelare cu caracterul turistic al localității. Se creează premisele formării unei comunități locale coerente, cu un nivel adecvat de confort, prin asigurarea accesului, a utilităților și a unui cadru construit controlat.

De asemenea, reglementările impuse prin PUZ asigură o dezvoltare organizată, evitând apariția construcțiilor necontrolate și contribuind la integrarea armonioasă în cadrul natural existent, fără impact negativ asupra mediului sau asupra vecinătăților

5. CONCLUZII

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

Sef proiect,
Arh. Barbu Vlad



Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea

