

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE ADĂPOST ȘI PENSIUNE CÂINI COMUNITARI, ORAȘ PREDEAL

intravilan oraș Predeal, str. Valea Râșnoavei/ DN 73A, jud. Brasov, CF 104331

DOCUMENTATIE IN VEDEREA INFORMARII POPULATIEI

Beneficiar: ORAȘUL PREDEAL prin PRIMAR CIOBANU SORIN

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 197 / 24.12.2025

PIESE DESENATE:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 5000/1: 20000 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | SC. 1 : 500 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | SC. 1 : 500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a) Denumire proiect: **ELABORARE PUZ - ADĂPOST și PENSIUNE CÂINI COMUNITARI, ORAȘ PREDEAL**
- b) Adresa: **intravilan oraș Predeal, str. Valea Râșnoavei/ DN 73A, jud. Brasov, CF 104331**
- c) Proiectant: **S.C. URBA SISTEM S.R.L.
Arh Urbanist DIMITRIU ELENA**

**S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
Arh. Andreea Cantaragiu**
- d) Beneficiar: **ORAȘUL PREDEAL prin PRIMAR CIOBANU SORIN**
- e) Data: **2026**
- f) Nr. Proiect **13/ 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrării îl constituie o parcelă având o suprafață de 2228 mp situată în intravilanul orașului Predeal, str. Valea Râșnoavei/ DN 73A, jud. Brasov, în UTR 10- *ZONA UNITATE MILITARA (parte scrisă PUG)* subzona zona verde amenajată și neamenajată (*parte desenată PUG*). Parcela este proprietate a Orașului Predeal, conform Extrasului de Carte Funciara.

În Certificatul de Urbanism nr. 197/ 24.12.2025 eliberat de Primăria Orașului Stațiune Predeal, s-a impus elaborarea PUZ, deoarece zona studiată nu este reglementată d.p.d.v. urbanistic în PUG Predeal, neputându-se construi până la elaborarea unui PUZ, este la mai puțin de 50 m de liziera pădurii și în zona de protecție a drumurilor naționale. Pe lângă aceste specificații, zona se află în aria de protecție magistrală de gaz și în vecinătatea Unității Militare 01090.

Parcela care face obiectul PUZ este teren intravilan, categoria de folosință este «*pășune*» și este identificată cu nr. cadastral 104331, înscrisă în Cartea Funciara a localității cu nr. 104331.

Parcela este situată în **UTR 10- « ZONA UNITATE MILITARA (parte scrisă PUG) subzona zona verde amenajată și neamenajată (parte desenată PUG)»**, iar în prezent parcela nu este liberă de construcții, ci există trei corpuri de clădire cu funcțiuni de anexe.

Prin PUZ, se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a edificabilului propus; se va stabili funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare alocate activității propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele funcțiuni, indicatori urbanistici,

înălțimea maxima admisa, retrageri edificabile fata de aliniament și limita posterioara și laterala a parcelei.

Odata cu aprobarea, PUZ capata valoare juridica constituindu-se in act de autoritate al administratiei locale.

PUZ este opozabil in justitie in clarificarea conflictelor ce pot sa apara intre persoane fizice, intre administratia publica locala și persoane fizice, sau in alte situatii.

1.3. Surse documentare

- PUG ORAȘUL PREDEAL, JUD. BRASOV și RLU aferent, aprobat de Consiliul Local prin HCL nr. 163/2018.
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Extras de carte funciara;
- Legislatia specifica de urbanism și cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren și de la beneficiar;
- Planul de situatie vizat OCPI;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilanul localitatii, la periferie, spre localitatea Paraul Rece.

In localitate, s-au aprobat documentatii PUZ pentru reglementarea urbanistica a unor suprafete de teren. Cu exceptia acestor PUZ-uri, zona limitrofa și zona studiată au ramas nereglementate, neputandu-se construi pana la intocmirea unei documentatii PUZ.

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:

Predealul este așezat pe Valea Prahovei, lângă trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la altitudinea de 1.060 m, într-o trecătoare între Muntenia și Transilvania. Localitatea are ca delimitări râurile Prahova la sud și Timiș la nord. Orașul este delimitat de 3 masive: Postăvarul, Piatra Mare și Bucegi.

Orașul Predeal, are datorita pozitiei geografice strategice, un potential de dezvoltare economica și urbanistica, fiind din ce in ce mai cautat în ultimii ani, atat de turisti, cât și de investitori.

Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 40 min fata de centrul Brasovului, pozitia urbana, muntele, statiunea turistica care prezinta un interes local și national și disponibilitatea rețelelor edilitare și a altor facilitati complementare amplasate in apropiere.

Potential de dezvoltare:

Din punct de vedere geografic, localitatea se află la o altitudine de peste 1000 m. între masivele Postăvarul, Piatra Mare și Bucegi. Cadrul natural in jurul caruia se intinde ii ofera un avantaj in dezvoltare pe toate planurile, dar mai ales turistic.

Realizarea unui adăpost pentru câinii comunitari ar contribui la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, dar și la siguranța turiștilor, ducând în timp la o dezvoltare durabilă a orașului.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat pe strada Valea Râșnoavei/ DN 73A, în zona de vest a orașului Predeal, la ieșirea spre localitatea Paraul Rece.

Incadrare în Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat în zona de vest a localității.

În planșa 1.0 *“Incadrare în Județul Brașov; Incadrare în zonă”*, scară 1:5000/20000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a Orașului Predeal, în zona periferică a intravilanului aprobat al localității.

Localitatea este străbatută de drumul european/ național E60/DN 1 și de DN 73A, dar și de cale ferată.

Reteaua hidrografică este reprezentată de râurile Prahova la sud și Timiș la nord.

Terenul studiat este în intravilan - categorie de folosință *pășune*.

Amplasamentul este deservit de un drum public amenajat DN73 A.

Ca repere urbane și turistice, în localitate se regăsesc:

- mănăstirea Predeal
- cimitirul legionar de la Predeal (aflat în spatele Mănăstirii Predeal)
- vila mareșalului Antonescu (situată în zona Cioplea din Predeal)
- statuia eroului-poet Mihail Săulescu (situată la intrarea în Predeal dinspre Brașov)
- biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena” (aflată în centrul orașului Predeal)
- Partea de schi Clăbucet, în Predeal

Conform PUG, parcela este situată în intravilanul orașului Predeal, jud. Brașov.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: energie electrică, apă și canalizare.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în zona imediat apropiată se afla pensiuni, cabane și hoteluri, mănăstirea Predeal, Monumentul Eroilor.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Grupa muntelor Bucegi s-a format odată cu sectorul Carpatilor Meridionali și al întregului lanț carpat, în timpul orogenezei alpine care a tinut de Cretacic până la începutul Cuaternarului.

Bucegiul este bine delimitat ca unitate geografică de abrupturi de dimensiuni mari care se opresc în văile Prahovei, Cerbului și Brateiului, ori se continuă pe culmi mai joase spre culoarele depresionare ale Branului.

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

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele și acordurile în baza cărora se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației de urbanism.

2.4 Circulatia

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drumul public- str. Valea Râșnoavei/ DN 73A.

Acest drum este amenajat corespunzator, având o lățime de 7 m + 4-4,1 m acostament pana la limita cu terenul studiat. DN 73A prezinta imbracaminte asfaltica in conditii bune, nu exista rigole pentru apele pluviale sau trotuare.

In plansa nr. 2 "*Situatia existenta*" se poate studia relatia parcelei, din punct de vedere al accesului, cu circulatiile publice din vecinatate:

Traficul in vecinatatea amplasamentului se realizează pe strada Valea Râșnoavei/ DN 73A care deversează in DN 1/ E60.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existent

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

In plansa nr. 2. "*Situatia existenta*" sc 1: 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiată. Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul orașului Predeal**, județul Brașov și are următoarele caracteristici:

Proprietar ORAȘUL PREDEAL

având parcela CF 104331, cu **S= 2228 mp**

Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii nr. 213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, prin Act Administrativ nr. 780-781/S/2001 cf și act nr. 2240/S/2004 CF, pe suprafata caruia sunt edificate trei constructii:

- C1- constructie anexa, avand suprafata construită și desfasurata 122 mp, fara acte, cu regim de înălțime Parter
- C2- constructie anexa, avand suprafata construită și desfasurata 43 mp, fara acte, cu regim de înălțime Parter
- C3- constructie anexa, avand suprafata construită și desfasurata 40 mp, fara acte, cu regim de înălțime Parter

Terenul are o forma neregulata in plan, și are următorii vecini:

- Nord: -strada Valea Râșnoavei/ DN 73A, pe o deschidere de 18,1 m;
- Sud: -HC 1291, pe o deschidere de 32,9 m și
-Ministerul Apararii Nationale, Nr. Cad. 101283, functiune pasune, extravilan;
- Est: -proprietate Orașul Predeal, Nr. Cad. 103990, pe o deschidere totala de 65,5 m, libera de constructii, functiune pasune, intravilan
-proprietate BURCEA CONSTRUCTII SRL, Nr. Cad. 103744, pe o deschidere totala de 22,6 m, functiune curti constructii, intravilan
-proprietate Orașul Predeal, Nr. Cad. 103821, pe o deschidere totala de 7,4 m, functiune pasune, intravilan;
- Vest: -proprietate Orașul Predeal, Nr. Cad. 103817, pe o deschidere totala de 48,9 m, libera de constructii, functiune pasune, intravilan;

În prezent, suprafața de teren care face obiectul PUZ nu este împrejmuită, dar este delimitată de țărâși.

Categoria de folosință a terenului este: *pășune*.

Relationari între funcțiuni

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate și cu caracterul zonei: unități de cazare și dotări turistice, zona unitate militară, zona verde amenajată și neamenajată, servicii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcela imediat învecinată cu terenul studiat sunt slab construite sau libere de construcții, dar la o distanță aproximativă de 900- 1000 m există deja un fond construit, atât spre localitatea Paraul Rece, cât și spre centrul stațiunii, observându-se caracterul zonei în dezvoltare.

Există un fond construit important de-a lungul străzii DN1 și incipient de-a lungul străzii Valea Râșnoavei/ DN 73A, unde predomină funcțiunile de tip cazare și turistic dar și servicii.

Aspecte calitate ale fondului construit

De-a lungul străzii Valea Râșnoavei/ DN 73A, pe partea terenului supus PUZ, aflată în intravilan, în proximitate, zona este slab construită, remarcându-se la distanțe mai mari pensiuni, anexe la aproximativ 900 m.

Din punct de vedere al omogenității culorilor, materialelor și stilului arhitectural, se remarcă învelitorile cu diverse nuanțe de roșu, maro, și negru, forma și unghiul pantelor acoperisului sunt mari, specific montane, iar soluția compozițional-volumetrică aleasă diferă pentru fiecare clădire în parte, dărsă e optează pentru volume compacte.

Predomina acoperisurile cu panta medie spre mare.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, terenul are deschidere la rețeaua de apă și canalizare, dar și la rețeaua de curent.

Asigurarea cu spații verzi

Există arealul stațiunii Predeal, ca zonă de agrement, în continuă dezvoltare, cu zone împadurite, etc. Padurile din jur reprezintă o masă vegetală cu rol de protecție a zonei în care este amplasat terenul, zona care are și rol de recreere.

Terenul studiat se află la mai puțin de 50 m de liziera pădurii, fiind delimitat atât pe latura nordică cât și sudică de zone împadurite.

La acestea se adaugă și numeroase trasee montane.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

În urma realizării studiului geotehnic se vor semnală existența riscurilor naturale în zona studiată, dacă va fi cazul.

Principalele disfuncționalități

Se vor prelua elemente de reglementare din PUG, pentru a integra viitoarele construcții în zonă. Se va asigura o coerență între indicatorii urbanistici și limitele de conformare volumetrică a clădirilor propuse cu zona construită: regim de înălțime, înălțime maximă, înălțime maximă la coamă și la cornișă.

2.6 Echiparea edilitara

Exista retea de electricitate și apa/ canalizare la limita nordica a terenului studiat.

Se va propune o platformă ecologică cu pubele pentru pre colectare deseuri menajere și racord la celelalte rețele edilitare cand acestea vor fi disponibile.

2.7 Probleme de mediu

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu, nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona va fi echipată in sistem public, indeplinindu-se conditiile impuse de Agentia pentru Protectia Mediului.

Un aspect care trebuie sa retină atenția beneficiarului este scurgerea apelor pluviale și rezolvarea corectă a sistematizării verticale a terenului, astfel incat se va propune o rigola pentru preluarea apelor pluviale de-a lungul străzii Valea Râșnoavei/ DN 73A.

Gospodarirea deeurilor generate pe amplasament

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

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanse), iar beneficiarul va incheia un contract cu o firma specializata in ridicarea și transportul acestora la groapa ecologica cea mai apropiată.

Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul studiat are stabilitate locală asigurată atâta timp cât nu intervin factori perturbatori brutali (ex. miscari seismo-telurice de mare intensitate, fenomene și procese erozivo-gravitationale). Terenul nu este inundabil, avand o panta considerabila pe directia nrod- sud. Procesele de inmlastinire – torentialitate sunt absente. Nu au fost semnalati factori destructivi majori. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioara a versantilor din apropiere.

O atentie sporita trebuie acordata sistematizarii intregii zone cu impiedicarea infiltrarii apelor din precipitatii, prin fisurile și deplasările terenului, care pot determina aparitia unor fenomene de pierdere locala a stabilitatii terenului.

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

Este necesară dimensionarea adecvata a rețelelor edilitare existente in zona, daca e cazul, astfel incat sa aiba capacitatea de a prelua necesarul zonei.

Este necesară dimensionarea adecvata a cailor de circulatii și rezolvarea accesului masinilor locuitorilor și ale institutiilor –situatii de urgent ape terenul studiat.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Zona studiată se afla in zonă de protectie a Drumurilor Nationale și a magistralei de gaz, dar și in vecinatatea Unitatii Militare 01090.

Evidentierea potentialului balnear și turistic, dupa caz

Calitatea vietii și standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

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

2.8 Opțiuni ale populației

Orașul Stațiune Predeal, cu o populație înregistrată la recensământul din anul 2021 de 4.020 locuitori reprezintă unul din polurile regionale din punct de vedere al atracțiilor turistice (partea de schi, biserici și mănăstiri, trasee montane, etc).

Prin realizarea unui adăpost pentru câinii comunitari, nu doar că s-ar oferi o soluție imediată referitoare la problematica câinilor fără stăpân, dar ar avea și un efect pozitiv semnificativ asupra dezvoltării durabile a orașului și localităților limitrofe, prin promovarea unei comunități responsabile care ar duce mai departe la îmbunătățirea imaginii orașului și la dezvoltarea lui pe termen lung.

Documentația de urbanism "**ELABORARE PUZ- ADĂPOST ȘI PENSIUNE CÂINI COMUNITARI, ORAȘ PREDEAL**" va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spațiul public, anunțuri în mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare vor fi înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul apreciază oportuna realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității prin întregirea frontului stradal, dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu vecinătățile și îmbunătățirea imaginii zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii documentației PUZ au stat următoarele studii de fundamentare:

- studiu geotehnic
- studiu topografic

Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile. Distanțele prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat și distanțele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situației existente

Disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat funcțional și configurativ – spațial, astfel încât să se obțină o compoziție unitară;
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenului pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirilor propuse;
- respectarea condițiilor (dacă e cazul) impuse de avizatori și respectarea zonelor

de protecție pe baza normelor sanitare;

- se vor prelua elemente de reglementare din PUZ- uri aprobate în zona, pentru a integra clădirile propuse în aria studiată. Se vor respecta indicatorii urbanistici și limitele de conformare volumetrică a clădirilor propuse: regim de înălțime, înălțime maximă, înălțime maximă la coamă și la cornișă, astfel încât să existe o compoziție unitară la nivelul întregii zone, având în vedere soluția propusă

- se vor integra și cele trei construcții existente în compoziția finală pentru a se obține un aspect omogen, unitar.

- suprafața terenului, buna legătură rutieră cu restul orașului, lipsa oricăror valori de patrimoniu ce necesită protecție permite și favorizează realizarea investiției propuse.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general, indicatori propusi, modul de integrare a construcțiilor în zona

Conform PUG, parcela este situată în intravilanul orașului Predeal.

Accesul principal la amplasament se realizează direct din DN73A, strada fiind dispusă în nordul parcelei studiate.

Suprafața de teren studiată este încadrată conform PUG-ului curent în **UTR 10, ZONA UNITATE MILITARA** (parte scrisă PUG) și **subzona zona verde amenajată și neamenajată** (parte desenată PUG) , dar nu are reglementați indicatorii urbanistici și se dorește schimbarea zonei datorită noii funcțiuni, astfel ca se impune elaborarea unui PUZ.

Pentru suprafața de teren situată în intravilanul orașului Predeal, județ Brașov, există indicatori urbanistici propuși în tema de proiectare:

-POT 20% și CUT 0.4, spații verzi minim 20%.

Prin prezentul PUZ, se propune introducerea într-o nouă zonă- **ZONA MIXTA: INSTITUTII PUBLICE și SERVICII** , astfel încât terenul să devină construibil și să poată primi funcțiunea de adăpost și pensiune câini comunitari, cerută prin certificatul de urbanism.

3.3 Valorificarea sitului construit și amenajat

Terenul studiat în cadrul documentației de urbanism PUZ prezintă o declivitate medie, având o pantă abruptă pe mijlocul terenului.

Spatiul natural și antropic în care urmează a se integra obiectivul propus nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural, suprafața fiind acoperită cu iarba și plante perene, fără a se remarca elemente valoroase ale vegetației care să necesite protecție și conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista DMI din 2010 și nu prezintă riscuri naturale semnalate vizibil.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 3. “*Reglementari urbanistice - Zonificare*” este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela privată a beneficiarului.

Accesul carosabil și pietonal pe parcela se asigură direct din strada Valea Râșnoavei/ DN 73A.

Poarta (portile) de acces pe amplasament vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

Parcarea autovehiculelor se va asigura în totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, se va interzice parcare/ staționarea autovehiculelor în așteptare pe spațiul public: strada Valea Râșnoavei/ DN 73A.

Locurile de parcare necesare desfășurării activității vor fi calculate conform prevederilor în vigoare în funcție de numărul angajaților și asigurându-se locuri de parcare pentru vizitatori.

câte un loc de parcare pentru 10 - 20 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori

Acestea vor fi organizate în vecinătatea zonei de acces.

3.5 Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate a Orașului Predeal, în suprafața totală de 2228,0 mp, se structurează conform planșei nr. 3.

«**REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE**», astfel:

Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG), este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru stabilirea indicatorilor urbanistici aferenți zonei și trecerea terenului din zona

ZONA UNITATE MILITARĂ/subzona zona verde amenajată și neamenajată

În ZONA FUNCȚIUNI MIXTE: INSTITUTII ȘI SERVICII

- Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse pe lot;
- Se propune realizarea unei construcții în scop adăpost și pensiune caini comunitari. În cadrul adăpostului, vor fi amenajate:
 - spații pentru cabinet medical și tratamente medicale veterinare- cabinet de examinare și recuperare,
 - bucatărie dedicate pregătirii hranei- pentru hrănirea și îngrijirea animalelor
 - zone carantină- zona izolare caini bolnavi,
 - zona de cazare cu costuri individuale/ grupuri, boxe, spații de joacă și zona caini neadaptabili
 - zona administrativă cu birouri, grupuri sanitare și vestiare
 - spații depozitare
 - zona de socializare: alergare, joacă
- Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății:
 - retragere de minim 5.00 m față de alinierea străzii propuse (linia imaginară care desparte domeniul privat de domeniul public) – pe latura nordică, figurată în planșa de Reglementari Urbanistice;
 - retragere minimă de 3.00 m față de limita laterală pe latura din vestica a proprietății și retragere minimă de 1.5 m față de limita laterală nord- vestica a proprietății;

- retragere minima de 3.00 m fata de limita laterala pe latura din estica a proprietatii;
- retragere minima de 5.00 m fata de limita posterioara a proprietatii, pe latura de sud;

- Cladirea propusa pentru adapost și pensiune caini comunitari va avea toate fatadele tratate ca fatade principale;
- Se propune construirea unei imprejurimi;
- Se pastreaza accesul pe parcela de pe strada Valea Râșnoavei/ DN 73A;
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi planșa nr. 3.- Reglementari urbanistice – Zonificare).

Incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	2228,0	100	2228,0	100
teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public – largire profil transversal cai de circulatie	-	-	0	0
functiunea propusa INTRAVILAN, ZONA MIXTA: INSTITUTII PUBLICE și SERVICII	-	-	2228,0	100
functiunea existenta - NTRAVILAN UTR 10- Zona unitati de cazare și dotări turistice, fara reglementari urbanistice	2228,0	100	0	0

In planșa nr. 3. – “ Reglementari urbanistice – Zonificare”, sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea constructiilor și amenajarilor pe parcela și rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate. Se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie și ambiental.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica

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

In prezent, in zona exista o rețea de electricitate.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse se va asigura in sistem privat sau public, prin bransament având drept sursa rețeaua stradala din zona, urmand a se face extinderea pana la amplasamentul studiat.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare stradala publica existenta in zona.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea cladirii propuse se va realiza prin centrala termica proprie cu curent electric, combustibil solid sau gaze naturale (cand aceasta va fi disponibila).

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea și depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarul va incheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

3.7 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere in rețeaua de canalizare disponibila; deseurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela; beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Se vor amenaja spatiile verzi ca prim element de protectie a mediului.

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua masuri pentru echiparea corecta cu echipamente tehnico edilitare.

Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala și locala din zona și sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

In cadrul activitatii propuse vor rezulta emisii in atmosfera și praf de la autovehiculele utilizate in constructie. Conform estimarilor, debitele masive ale poluantilor emisi in atmosfera de la utilajele folosite la realizarea investitiei propuse (tractor, buldo-excavator, remorca) și cele utilizate la punerea in functiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite in vederea realizarii obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanti și lubrifianti pe parcela proprietate privata care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate in recipienti metalici și predate spre valorificare la unitati de profil. Se vor lua masuri pentru indepartarea petelor de ulei cu ajutorul unor material absorbante. Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate intr-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Activitatea propusa nu va produce modificari ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatice, intrucat nu este cazul. Terenul din zona studiată este bun pentru constructii. Emisiile de poluanti care pot afecta vegetatia și fauna din zona, sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucreaza pe santier, precum și praful (pulberi in suspensii) rezultate in urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrari speciale pentru protectia asezarilor umane și a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicatiile din studiul geotehnic privind procentul de ocupare al terenului și adancimea de fundare. Lucrarile de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafata, fiind astfel proiectate incat sa conduca la conservarea gradului de stabilitate generala și locala din zona și sa asigure drenarea corecta a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului.
Nu este necesară preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală.

Se interzice depozitarea/ împrăștierea deșeurilor în spațiul public al drumurilor publice. Deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în pubele amplasate pe parcelă. Beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa de gunoier ecologică cea mai apropiată.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire adapost căini comunitari, împrejmuire, alei, locuri de parcare, platforma betonată depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate. Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 20% din suprafața parcelei.

Nu sunt necesare intervenții pentru recuperarea terenurilor degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Procentul de spațiu verde propus prin PUZ asigură caracterul zonei și îndeplinirea dorințelor turiștilor care caută să beneficieze de mai multă verdeată.

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire, împrejmuire, alei, locuri de parcare, platforma betonată depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate. Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 20% din suprafața parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

Zona studiată se află în zona de protecție a Drumurilor Naționale și a magistralei de gaz, dar și în vecinătatea Unității Militare 01090.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Se vor planta specii de arbori, arbuști și flori pe terenul rămas liber de construcții.

Din punct de vedere al rezistenței la nocivități al arborilor și arbuștilor (la gaze și fum) se recomandă ca rasinoase bradul argintiu și tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lămăita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Clădirea propusă nu va afecta imaginea zonei prin volumetrie, materiale și culori utilizate.

Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

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

Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial– urbanistica propusa in PUZ, nu sunt afectate proprietatile riverane (proprietati private) amplasamentului.

Nu sunt necesare schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din teren proprietate privata a beneficiarului in teren domeniu public de interes local, pentru largirea profilului stradal.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii și dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG
Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, intr-o zona nereglementata, impunandu-se realizarea unei documentatii PUZ, care sa permita construirea funcțiunilor dorite de beneficiar.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

- interventii de lucrari de constructii: realizarea de constructii in scop adapost și pensiune caini comunitari
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea și amenajarea spatiilor verzi
- interventii asupra rețelelor edilitare – bransament retea apa și curent electric

Sunt necesare următoarele tipuri de interventii:

construirea adapostului pentru caini comunitari propus
plantarea și amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

- a. construirea adapostului pentru caini comunitari propus
- b. plantarea și amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu funcțiunile existente in vecinatate.

Prezentul PUZ propune schimbarea funcțiunii terenului CF 104331, trecandu-l in zona **Funcțiuni mixte: Institutii și Servicii**

Sunt evidentiate următoarele restrictii:

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ pentru:

Parcela CF 104331- proprietate ORAȘUL PREDEAL

POT = 20% ;

CUT = 0.4;

Regim maxim de înălțime P+M ,

H atic=7.0m;

Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental și de protectie in proportie de cel putin 20%.

BILANT TERITORIAL			EXISTENT afereant POT max.		PROPUS afereant POT max.	
			SUPRAF	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
nereglementat	INTRAVILAN, UTR 10 ZONA UNITATE MILITARA (parte scrisa PUG) subzona zona verde amenajata și neamenajata (parte desenata PUG) fara reglementari urbanistice	zona construită	-	-	-	-
		parcari, circulatii	-	-	-	-
		spatii verzi	-	-	-	-
		total partial	2228	100	-	-
reglementat	INTRAVILAN, zona Funcțiuni mixte: Institutii și Servicii, reglementata, P+M POT max. 20% CUT max.0.4 H atic 7.0 m	zona construită	-	-	445.6	20
		parcari, circulatii, zone pavate	-	-	1336.8	60
		spatii verzi- minim	-	-	445.6	20
		total partial	-	-	2228	100
	teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public, largire profil transversal cai de circulatie	total partial	-	-	0	0
TOTAL ZONA STUDIATA			2228	100	2228	100

Intocmit,
Urb. Dimitriu Elena